

Hola a todos.

En primer lugar, os quiero agradecer la presencia de los que habéis podido asistir a esta asamblea extraordinaria, dado que por las fechas, sé que muchos habéis hecho un gran esfuerzo.

En segundo lugar, os quiero dar una explicación lo más clara y resumida posible, de por qué nos encontramos hoy aquí.

El pasado 16 de diciembre de 2022, la junta Directiva se reunió, a solicitud del Sr. Daniel Niz, para presuntamente hablar de asuntos relacionados con nuestra comunidad. A la que asistimos Sr. Nis-Edwin, la Sra Elsa Adán, el Sr Daniel Niz, la Sra. Ángela Bräuer , el Sr. Jan Ketil, la administradora y yo.

Esa reunión realmente fue una encerrona, ya que una parte de sus miembros, concretamente el Sr. Nis-Edwin, la Sra Elsa Adán, el Sr Daniel Niz, la Sra. Ángela Bräuer y el Sr. Jan Ketil, es decir, todos menos la administradora y yo, me instaron a que presentase mi dimisión como Presidente de esta Comunidad, o que de lo contrario, ellos me echarían, dado que cuentan con el número necesario de votos delegados hasta final del año 2022, para poder llevar a cabo tanto una solicitud de convocatoria extraordinaria de esta asamblea como para poder echarme. Ante esta situación, he optado por irme yo, presentando hoy mi dimisión.

Llegados a este punto, considero que es importante que todos los propietarios estén al corriente de que esta dimisión es consecuencia de constantes desavenencias desde el pasado mes de Agosto. De una incompatibilidad total y absoluta inicialmente con la Sra. Elsa y el Sr. Daniel y en los últimos meses con el Sr. Nis-Edwin.

Ellos tienen una manera de hacer las cosas que ha venido chocando con la idea de gestión que el resto de la Junta y yo tenemos. No nos debemos olvidar que nosotros hemos sido puestos aquí, en la Junta Directiva, por y para el interés de esta nuestra comunidad. Y que cualquier decisión que se salga de las labores de gestión y mantenimiento habituales y necesarias para nuestro edificio, han de ser decididas por los propietarios en una asamblea.

Cuando comencé esta andadura como Presidente, lo hice principalmente para poder luchar contra el Plan General Municipal que no permitía el uso residencial en el edificio, pero también vine con ganas de aportar mejoras en el edificio. Junto con la junta, entramos con muchos proyectos por hacer, los cuales requieren tiempo y un desembolso importante de dinero.

Esta Junta Directiva tomó posesión de sus cargos el pasado 27 de Febrero de 2022, pero no fue efectiva la posesión hasta Mayo-Junio que fue cuando logramos poder tener acceso a la cuenta bancaria y poder mecanizar la nueva administración los datos del edificio, ya que Afal (antiguos administradores) dieron la información tarde y en pdf (formato no exportable) por lo que la nueva administración tuvo que teclear toda la información recibida a mano.

Durante estos escasos 10 meses, se han hecho cosas, claro que no todas las que nos hubieran gustado, pero cualquiera podrá entender que una cosa son las intenciones de mejora que se tienen inicialmente, y otra cosa son las realidades y urgencias con las que uno se va encontrando conforme va conociendo el edificio

En estos meses hemos:

1. Solucionado los problemas con los equipos de bombeos de aguas fecales, cuyas bombas, con cerca de 30 años, estaban bombeando las 24 horas al día debido a los atascos que producía la costra de heces y la acumulación de grasas, cuya capa llegaba a ser de 75cm

de alto tal y como se constató en la limpieza que se realizó de la fosa. Esta situación estaba provocando la obstrucción de las tuberías y además generaba mosquitos en la zona.

La junta anterior había encargado, por un importe de 11.278,12€ (pagando el 50% por adelantado el 21 de enero de 2022), la sustitución de las bombas.

Esta solución no era la adecuada, ya que las nuevas bombas se volverían a atascar y no resolvería el problema.

Por ello se colocó un equipo de desodorización por un importe de 8.000€ que ha conseguido que las mismas bombas que antes bombeaban 24 horas al día, ahora solo bombean 1 hora al día.

Además, el coste de limpieza anual de la fosa que era del orden a 5.000€, se ha eliminado, cambiándose por un coste de mantenimiento anual del equipo de desodorización de solo 900€ al año ya que no va a ser necesaria la limpieza de la fosa cada año.

2. Arreglar el talud que se había derrumbado detrás de la fase I del edificio, gracias a lo cual se ha evitado un gran perjuicio cuando vinieron las lluvias.
3. Reuniones periódicas con el Proyectista de la instalación eléctrica que han culminado con la presentación, en diciembre, del proyecto eléctrico en industria como un edificio residencial y no como un edificio turístico, como lo había planteado la anterior junta. Por lo que ya se ha formalizado la legalización de dicha instalación. Solo queda realizar una actuación que estaba deficitaria y que es necesaria realizar lo antes posible para que este todo acorde a proyecto. Está actuación está presupuestada por un importe de 2.329,80 €. Esto es importante y necesario hacer cuanto antes. Toda la documentación está en el Drive de la cuenta que he usado para el Don Paco y de la cual daré las claves después.
4. Se han puesto los contenedores de residuos.
5. Gestiones con el nefasto seguro que tenemos contratado antes de llegar esta junta por un importe de 12.000€, donde sin duda es el punto más caótico que hemos tenido y donde se han llevado a cabo múltiples gestiones de reparación entre el personal de edificio y contrataciones externas, al no cubrir el seguro las tuberías de uralita.
6. Arreglos puntuales de desprendimientos en la fachada de la fase II, entre la planta 2 y 3 y sobre los locales – restaurantes, que suponían un alto riesgos y responsabilidad si caían sobre peatones.
7. Contratación de labores de mantenimiento por personal cualificado para el grupo electrógeno de seguridad del ascensor, ya que desde que se instaló no había realizado ni una sola inspección y de hecho en pruebas a realizar fallaba. Ahora esta operativo.
8. Hicimos un control de gastos para que los productos y materiales que se compraban estuviesen justificados.

Todas estas actuaciones, dado que no teníamos un presupuesto aprobado para este año de 2022, se han realizado a cargo de los presupuestos prologados de 2021 tal y como permite la normativa.

Recibimos la comunidad con un saldo en cuenta de 152.987,48€ y en la actualidad tiene un saldo de 184.096,30€, (31.000€ más) prueba de una correcta gestión.

Pero a pesar de todo esto, Sr Nis-Edwin, Sr. Daniel y Sra Elsa, ustedes me reclaman a mí por aquello que no he hecho. Pero nada dicen de aquello que sí que ustedes han hecho y que desde el mes de julio vengo teniendo que aguantar y sufrir.

Como por ejemplo el acoso y derribo de Dña. Elsa:

- Acusándome de dejadez de mis funciones en múltiples ocasiones
- Sus exigencias y presiones, casi coacciones, para que visione las cámaras, sin que haya un oficio o requerimiento judicial que así me lo solicite, como la ley así establece y como nos informa la administradora que hay que actuar, menospreciando la formación de la administración de fincas, tratándola de inexperta y poco profesional.
- Exigiendo que yo mismo solviera cuestiones que por su índole deben gestionarse a través del servicio de averías de la empresa administradora de fincas, que para algo está.
- Sus malas formas hacia mi persona, llegando a faltarme al respeto en múltiples ocasiones, las cuales disfrazaba de críticas, llegando incluso a difamarme, ya que ha llegado a escribir que yo quería cobrar, cuando eso es totalmente falso.

Aprovecho para indicar que esta junta al completo no ha cobrado ni un solo euro de la comunidad ya que los pagos que se hacían antaño no se justificaban ni se informaban a la agencia tributaria como indica la ley. Espero que así sea en lo sucesivo tal y como los comprometimos todos a no cobrar por pertenecer a la junta.

O la actitud del Sr. Daniel que desde el principio querías ser vicepresidente y con gusto así lo acordamos. Pero poco a poco he ido dándome cuenta, qué detrás de ello, tú solo buscabas tener cierto poder pero no asumir responsabilidad, ya que siendo miembro de la comisión de personal, como tú querías, estabas para lo bueno pero no para lo malo, y cuando te pedía que hicieras algo como saber que tareas realizaba el personal, tú me respondías con tu frase: “eso te toca a ti que para eso eres el Presidente”. Demostrando que lo que te interesa es mandar, pero que la responsabilidad sea de otro.

Y en cuanto al Sr. Nis-Edwin, usted lleva siendo parte de la Junta Directiva de nuestra comunidad muchos años y a hora me viene a reclamar a mí un montón de cosas que no he hecho. Le recuerdo que yo llevo aquí solo 10 meses y que el edificio aún no se ha caído por todo ello que usted dice que no he hecho. Le voy a recordar algunas de las cosas de las cuales usted fue participe y consentidor durante los años que usted formó parte de la Junta anterior:

1. Cuando llegamos a la Junta de esta Comunidad, habían contratadas un total de 9 líneas de teléfonos móviles (8 de Orange y 1 de vodaphone), de las cuales se desconocía la utilidad de todas ellas, a excepción de la línea del personal de mantenimiento y la de averías. Estas líneas están contratadas desde septiembre de 2018 y suponía un coste de unos 300 €/mes (3600€/año). Al llamar a esas líneas, sólo hallé respuesta en una de ella, en la cual una señora me indicó que este número correspondía a un teléfono de los supermercados del Sr. Enrique. Instantes después el propio Sr Enrique me llamó con la intención de que le traspasara dicha línea de teléfono, la cual recalco que estaba domiciliada a la cuenta de la Comunidad, alegando que esta línea es la que tenía para comunicarse con sus proveedores.
Usted consintió durante los años que estuvo de vicepresidente este gasto y nunca dijo nada.
En la actualidad esas líneas están dadas de baja y ahora solo abonamos 10 € por la línea del personal de mantenimiento, ya que el teléfono de averías lo gestiona la administración.
2. También se tenía contratado a un señor el cual no solía desempeñar su jornada laboral en el edificio y que para comunicarse conmigo lo hacía a través de un correo electrónico de la cadena de supermercados del Sr. Enrique. Este señor costaba a la comunidad 400 €

todos los meses, sin saber muy bien qué tareas tenía asignadas. La cuestión es que cuando se le exigió que debía estar de manera presencial en el edificio para poder atender las necesidades de los usuarios, automáticamente presentó su baja voluntaria de la empresa. Tampoco se movilizó para parar este gasto con la exigencia que está actuando ahora hacia mí persona.

3. Se tenía contratada una póliza de seguros por la que se pagan 12.000 € al año, alegando la anterior Junta que este elevado coste atendía a que este seguro hacía frente a la rotura de todas las tuberías del edificio, las comunitarias y privativas y resulta que por lo general no las cubre dado que nuestras tuberías son de uralita y los arreglos de dichas tuberías no se cubren. Usted tampoco paralizó la renovación del seguro. A día de hoy, se estaba buscando una nueva compañía de seguros que tuviera un coste menor al contratar lo que realmente iba a cubrir.
4. Usted señor Niss, junto al resto de la anterior Junta, han llevado a cabo un contrato de permuta de un local en el que ahora mismo están situados trasteros, a cambio de un apartamento a favor del Sr. Enrique. Sin explicar de forma clara las condiciones de dicha permuta, la cual, a día de hoy, es permanente y además se han colocado instalaciones del proyecto eléctrico que va a dificultar mucho la retirada de dicha permuta, tampoco dijo nada. Este acuerdo adoptado en Junta no cumplió con los requisitos legales y supuso un grave perjuicio para los intereses de la Comunidad.
5. Usted también permitió, ya que como dice estaba más informado con Enrique que conmigo, la firma de una opción de compra por un local propiedad de D. Mariano y por el cual se abonó una señal de 5.000 €. Sr. Niss, le informo que las comunidades de propietarios no pueden llevar a cabo la compra de bienes inmuebles, pero usted tampoco dijo nada. Asimismo, como en el caso anterior, el acuerdo en Junta no se adoptó con arreglo a la ley. Además se dieron prisa en equiparlos para trasteros, gastando más dinero en ello y así dificultar más el revocación de esta opción de compra.

Ahora, ustedes me exigen mi dimisión, por una serie de puntos que no hemos cumplido, donde esos puntos pensábamos llevarlos a la asamblea ordinaria de febrero ya que deben ser los propietarios los que decidan si asumimos el coste o no de dichos puntos. Esto se lo expliqué a ustedes, pero ustedes prefieren hacer las cosas como se hacían antes, es decir, primero gasto y después explico. Pues siento decirles que las cosas no se hacen así. El dinero es de los propietarios y son todos los propietarios los que deben decidir en qué se gasta el dinero antes de invertirlo.

Porque, les recuerdo a todos que hay unos trámites y unos protocolos, leyes y tiempos que se deben cumplir para que las cosas se hagan correctamente.

Yo hoy presento mi dimisión como Presidente de esta comunidad, pero les diré una cosa bien alta y clara, para que NO les quepa la menor duda a ustedes tres, Nis, Daniel y Elsa, ME VOY CON LA CABEZA BIEN ALTA Y SEGURO DE QUE TODO LO QUE HE HECHO EN ESTOS ESCASOS 10 MESES, SE AJUSTA A LA LEGALIDAD VIGENTE, dado que ante cualquier gestión que he llevado a cabo, previamente he estado asesorado jurídicamente por nuestra administradora de fincas, doña Cristina, la cual es abogada especialista en Propiedad Horizontal, además de nuestra administradora de fincas. He dedicado todo el tiempo posible a desempeñar mis funciones como Presidente, de la mejor de las maneras posibles. Y os agradezco a todos la confianza que

depositasteis en mí. Siento que esta trayectoria no haya podido ser más larga, pero visto lo visto, no he han dejado más opción que presentar mi dimisión en el día de hoy.

Junto a mí, presentan también su dimisión el tesorero Sergio y el vocal Manuel.

En Mogán a 29 de diciembre de 2022

Pedro Manuel González Aguiar
Presidente Saliente de la Comunidad
de propietarios del Edificio Don Paco