



Peniscola el 10.12.2024

Estimados copropietarios.

El Putsch convirtió a Pchiit en !!!!!!!!!!!

Empiezo esta carta con una nota de humor porque, como dice el refrán, "Mejor reír que llorar."

En primer lugar, me gustaría darles las gracias a todos ustedes por la confianza que han depositado en nosotros, por su apoyo y por la capacidad de respuesta que han demostrado. También me gustaría decir que Brigitte y yo nos sentimos heridos por esta "acción de juicio político" llevada a cabo por un "pequeño grupo enmascarado" con tal grado de urgencia que se nos hizo parecer un peligro para el condominio.

Respondería a esta acción recordando que cuando asumí la Presidencia:

- **El importe de los cargos fue de 150.000,00 €,** a los que se sumaron los gastos de calefacción totalmente descontrolados.
- **El flujo de caja fue de 30.000,00.**
- **La residencia comenzaba a mostrar serios signos de deterioro.**

Las principales acciones que propuse y llevé a cabo fueron:

- La retirada del sistema de calefacción colectiva que nunca funcionó, que costó una fortuna en reparaciones y consumos, y que tenía tal grado de corrosión que una restauración era impensable.
- El desmontaje de la maquinaria y la impermeabilización de la sala.
- Una solución técnica y reglas de implementación para instalaciones individuales.
- La instalación de un sistema de filtración y descalcificación de agua.
- La sustitución de las bombas imprescindibles para la distribución de agua.
- Sustitución de contadores de agua y válvulas de cierre.
- La renovación de la piscina exterior.
- La renovación de la piscina cubierta.
- La renovación de las fachadas, un gran proyecto que salió muy mal, pero ya he escrito largo y tendido sobre el tema.
- Sustitución del sistema de calentamiento de agua de la piscina y de la unidad de tratamiento de aire.

Hoy:

- **Los gastos son de 100 000,00 €, es decir, 50 000,00 menos**
- **El flujo de caja es de 100.000,00 €, es decir, 70.000,00 € más.**

¿Dónde está el peligro????

Además, cuando asumí esta presidencia, hace 8 años, me presenté, personal y profesionalmente, informando de mi formación y mis habilidades en el campo de la construcción, presenté un programa cuantificado de las acciones que quería implementar especificando que el voto no debía servir de ninguna manera a un individuo sino al programa que él llevaba.

¿No habría sido más respetuoso, correcto y democrático presentarnos una lista de preguntas y proponer una reunión para discutir nuestras respuestas y las soluciones a aportar?

No obstante, he tomado nota de sus críticas y les daremos seguimiento.

Pero antes que nada, debo explicarte el principal porqué.

Como he tratado de explicar, hemos establecido una organización que está perfectamente definida, que debe y debe permitir que los problemas se resuelvan a medida que surgen. Esta organización fue contratada por el pliego de condiciones, "Especificaciones del administrador de Perla Blanca 3", anexo al contrato y firmado por el administrador de fincas, documento que debería haberle sido remitido por éste en 2023, de acuerdo con mi correo electrónico del 16.10.2023.

Para que entiendas el mecanismo, adjunto esta carta tanto en la versión en español como en la versión francesa.

Casi todas las dificultades a las que nos hemos enfrentado se derivan del incumplimiento de las obligaciones establecidas en este documento y de la falta de reacción a nuestros numerosos recordatorios. Por lo tanto, me veo obligado a reflexionar sobre las medidas que deben adoptarse para remediar esta situación y a presentárselas en nuestra próxima Asamblea General Ordinaria

Para responder a sus comentarios:

En cuanto a la ampliación de la oficina, respondemos presentando el siguiente equipo:

- Yo mismo en la Presidencia, que estoy presente más de seis meses al año.
- Román SANCHEZ MENDES Vicepresidente
- Brigitte PERRET, Vicepresidenta, que vive en la residencia
- Hervé CUMONT a cargo de la comunicación
- Cathy ESPINOSA, secretaria, que vive en la residencia
- Denis LEPELLEY, jefe de mantenimiento, que vive en la residencia

En cuanto a la "comunicación", le he pedido a Hervé CUMONT que se una a la oficina para configurar y administrar un sitio específico para nuestra residencia que funcionará en ambas direcciones: Copropiedad / Propietarios, Propietarios / Copropiedad.

Depositaremos todos los documentos como cartas, correos electrónicos u otros relativos a las principales acciones llevadas a cabo por la oficina y habrá una "bandeja de entrada" para sus observaciones, sus preguntas, sus propuestas. Se tratarán, siempre y cuando, por supuesto, se identifique a los autores, que los temas planteados sean fácticos, que se refieran únicamente a nuestra residencia y que no constituyan en modo alguno ataques personales. La junta se reunirá cada 3 meses, se redactará un informe y se depositará en el sitio.

Con respecto a nuestro tanque de agua, con o sin la intervención del síndico, intentaré organizar una reunión con FACSA, cuyo orden del día será:

Teniendo en cuenta que los edificios entre Perla y la torre de agua han sido abandonados, ¿cuánta agua necesitamos realmente?

Dependiendo de la respuesta:

- O necesitamos reparar el tanque existente y le pedimos a FACSA que nos diga qué empresas asociadas o subsidiarias están aprobadas para trabajar en las torres de agua.
- O el volumen requerido es mucho menor, lo que nos permitiría plantearnos instalar tanques tipo polietileno.

En cuanto a los paneles solares, siempre con o sin ayuda, intentaré organizar una reunión con IBERDROLA cuya finalidad será averiguar si pueden, directamente o a través de empresas filiales o colaboradoras, hacernos una propuesta en base a una inversión de 25.000,00 € generando un ahorro de 5.000,00 €. / año y que nos diga cuáles serían las condiciones de cuidado y mantenimiento, así como las condiciones para la recompra de la sobreproducción.

En cuanto a la infiltración de agua, estamos a la espera del informe de la empresa encargada de la investigación de los orígenes. A todos los efectos, me gustaría señalar que para las terrazas en las que los propietarios han realizado trabajos que han impactado la impermeabilización, el condominio no se hace responsable y no puede hacerse cargo de los trabajos de reparación.

En cuanto al solárium, he dado mi acuerdo para la instalación de las rejillas protectoras alrededor de los techos de cristal y me encargo de buscar un albañil para la elevación del muro bajo de la jardinera.

Con respecto al mal funcionamiento de los sistemas de calefacción, estamos relanzando las medidas para garantizar que se respete la garantía que nos debe la empresa

Quisiera concluir recordándoles que no se puede encontrar una solución si no se plantean los problemas.

Espero que las soluciones anteriores proporcionen una gran parte de las respuestas que están esperando y que el sistema de comunicación presentado las complemente y contribuya a mejorar las relaciones entre todos nosotros.

Esperamos verte.

Le ruego acepte, señora, señor, queridos copropietarios, la expresión de mis distinguidos sentimientos

El Presidente

Jean Pierre COUVAUD

