



Guadalajara, a 15 de Marzo de 2024

Antes de comenzar el informe de actuaciones de 2023 hasta ahora, los miembros de la junta queremos transmitir nuestras condolencias a los familiares de nuestros vecinos que han fallecido durante este periodo y dar la bienvenida a los nuevos propietarios.

Como todos los años les quiero recordar que los componentes de la Junta de Gobierno somos propietarios, pagamos las mismas cuotas y nos afectan las averías y nuestras decisiones igual que a ustedes y que hacemos esto de manera altruista y dedicando mucho tiempo y esfuerzo en hacerlo lo mejor posible. Seguro que cometemos errores y las decisiones a veces no serán las más acertadas, pero siempre pensamos en el bien común que al final también es el nuestro.

Nuestra prioridad es mantener y, si es posible, mejorar los servicios comunitarios, al tiempo que adaptamos poco a poco las instalaciones a los requisitos legales. Nuestra urbanización es muy antigua, desarrollada y ejecutada con normativa de hace muchos años, de manera poco eficiente, con servidumbres por dentro de las parcelas, con aceras pequeñas, con instalaciones que han envejecido y las labores de mantenimiento se acaban convirtiendo en grandes reparaciones, especialmente en servicios de abastecimiento y saneamiento. Además, cada vez nos exigen más requisitos para cumplir las nuevas normativas en los tratamientos de aguas, tanto de saneamiento como de abastecimiento, con rigurosos controles de agua potable por el uso obligatorio del cloro y de las aguas residuales y sus vertidos una vez depurados.

Desde los ayuntamientos siempre nos ofrecen la misma cantinela: no cumplimos las normas para su recepción. Este año hemos vuelto a tener varias reuniones con el Ayuntamiento de Guadalajara (que es único que nos ha atendido) para retomar este tema. Se han encontrado algunos documentos esperanzadores y desde la junta hemos decidido contratar un bufete de abogados especializados en este tema, para ver la viabilidad de hacerlo por vía judicial, ya que el cumplimiento de los requisitos actuales es materialmente imposible de cumplir.

Desde la Junta de Gobierno queremos informar a la Junta General de Propietarios hoy reunida de los problemas y actuaciones para la gestión de la comunidad:

- **Agua.** Tenemos una pérdida del 30% en el suministro de agua. Como saben la idea de este año era cambiar los contadores analógicos y envejecidos por unos digitales, con lecturas mejoradas y normalizadas, pero nos hemos encontrado con la problemática de la mala ubicación de los actuales (soterrados, en huecos de difícil acceso, dentro de las parcelas, etc). Para ello y para una normalización y, teniendo en cuenta los estatutos comunitarios, se deberían ubicar todos en los muros en cajas o habitáculos que al menos permitieran dotar de los elementos necesarios (el contador con sus tubos de acceso, llaves de corte y grifo de prueba).

Es necesaria la concienciación de cada uno de los vecinos en arreglar este problema, y debe ser algo prioritario el que cada vecino ponga de su parte para conseguir esta normalización. Todos los años estamos perdiendo más de 30.000€.

Por tanto, insisto en que sería muy importante que se acometa el cambio de los contadores a un sistema digital para poder llevar un control más exhaustivo de las mediciones. Y continuar con las labores de búsqueda de fugas y receptación de fluidos.

- **Problemas en las tuberías de depósito de Guindos.** Nuestra empresa de mantenimiento nos indica que las tuberías de impulsión de agua están muy oxidadas y que cada año va a más. Nuestro vocal (Ignacio) que profesionalmente se dedica a este tema de aguas para grandes corporaciones nos lo ratifica y ponemos en marcha un plan de actuación. Se ha consultado con una empresa externa, que nos afirma que dichas tuberías se van a romper, y que el problema es que, si llegamos a ese punto, nos quedamos sin agua en la comunidad entre 15 a 30 días en el mejor de los casos, que es el tiempo necesario para preparar las nuevas tuberías, reparar las bombas porque se van a sumergir y poner el sistema de nuevo en marcha. Añadir, por otra parte, que la instalación está a 5 metros por debajo del suelo, con humedades y problemas de movilidad.



Ante esta información la Junta de Gobierno decide proceder a una reparación preventiva y programada, que nos asegure poder disponer de agua mientras se repara. Las fuentes consultadas nos dicen que lo mejor es crear una nueva sala seca de bombeo al lado del depósito para ir montando poco a poco los elementos disponibles, garantizando así el agua en todo momento (salvo que se rompa antes de iniciar el proceso). Se han pedido varios presupuestos a distintas empresas y ya se ha elegido una para que si se aprueban los presupuestos se ponga a ello lo antes posible.

Esta empresa se encargará de todo lo necesario para su reparación, tanto de la burocracia: proyecto y legalizaciones, obra civil reparación (tuberías nuevas y variador dañado) y puesta en marcha.

- **Electricidad comunitaria.** Este año no hemos podido abordar la implantación de placas solares en los recintos comunitarios, pero si se ha realizado un cambio en las tarifas eléctricas para minimizar en la medida de lo posible los costes. Se deberían instalar placas solares en nuestras instalaciones para conseguir un mayor ahorro y por otro lado promover la sostenibilidad energética y ecológica.

## - Ayudas/Subvenciones de los Ayuntamientos:

-El **Ayuntamiento de Chiloeches** nos ha dado subvención anual de 16.000€.

-En cuanto al **Ayuntamiento de Guadalajara** nos ha concedido una subvención de **1.177€** por mantenimiento de zonas verdes privadas de uso público y a través la asociación de vecinos que está en el consejo de barrios la aportación de 2 desfibriladores que aún no han sido entregados.

- **Contenedores residuos.** Se siguen utilizando de forma inadecuada, llenándolos de residuos sin bolsa y no permitidos (escombros, enseres, resto de poda y jardín, electrodomésticos, etc.). Es frecuente ver en los alrededores todo tipo de trastos que al final tiene que recoger el personal de mantenimiento para llevarlos a contenedores pagados por la comunidad. Lo cual genera un gasto no necesario y una pérdida de tiempo en las labores de mantenimiento. Este año y por decisión unilateral del Ayuntamiento de Chiloeches se han cambiado los contenedores de residuos, tanto de forma como de ubicación y somos conscientes de que algunas calles (con fondo de saco) se han quedado sin los que tenían. Desde la Junta de Gobierno hemos intentado tener una reunión para tratar este y otros temas pero no nos dan cita. Si pudimos tener una reunión con la empresa adjudicataria del servicio y se pudieron poner algunos contenedores más en ciertas zonas, pero nos han confirmado que el nuevo camión que utilizan no va a entrar en las calles con fondo de saco.

Es importante reseñar el comportamiento de algunos vecinos ante la ausencia de los contenedores:



**Si no hay contenedor, ¡pues da igual!  
Acumulamos las basuras y no importa que sea insalubre  
o que moleste a mis vecinos. La comodidad, ante todo.**

- **Seguridad vial.** Seguimos recibiendo quejas de coches mal aparcados, encima de las aceras y pasos de cebra, en curvas, en sitios de paso complicado, en salidas de otras parcelas, ... Más delo mismo, la comodidad, ante todo. Nosotros como Junta no tenemos competencias de tráfico, para eso están las autoridades correspondientes Guardia Civil en Chiloeches y Policía Local en Guadalajara, es ahí donde deben denunciar a los infractores que les molesten, como cualquier ciudadano.

- **Limpieza de calles.** Recibimos quejas porque los propietarios de los perros no limpien los excrementos en aceras, calzadas y zonas comunes. **Principalmente en Calle Sauces, Calle Robles, Calle Álamos, elementos saludables y en la zona deportiva.** Esto también está tipificado como infracción y se puede denunciar.

- **Problemas de convivencia.** Los ruidos por fiestas o por animales algunas veces abandonados en la parcela. Hemos recibido quejas de vecinos con las fiestas que se hacen recurrentemente y con el volumen de la música elevado a horas ya no permitidas por las ordenanzas municipales. Y muchos vecinos nos indican que hay continuos ladridos de perros durante la noche, de pavos reales y de gallos. Recordamos que los estatutos no permiten tener cierto tipo de animales.

- La Junta de Gobierno es consciente del estado de **abandono de algunas parcelas**, lo que está acarreado suciedad, ratas y en algún caso evidente riesgo de fuego. También hay muchos propietarios que no cuidan sus setos que invaden las aceras, e incluso algunos no quieren terminar de hacerlas. La ley no nos permite limpiar o mantener el interior de las parcelas sin permiso del propietario. En la reunión con el Ayuntamiento de Guadalajara se les informó de este hecho y nos han dicho que están creando una brigada especial para el estudio de este tema y que subirán lo antes posible una vez puesta en marcha. Pero parece que esto va a ser a largo plazo.

Por tanto, hacemos un llamamiento para que los vecinos afectados y todo el que quiera envíe una carta a su ayuntamiento para ver si al final, a ver si conseguimos con más las quejas que algo cambie. Desde la administración les indicarán como realizar el procedimiento.

La mayoría de estas quejas no son nuevas, y las molestias afectan a todos los vecinos de una u otra manera, además de estar fundamentadas en normativas, ordenanzas o nuestros estatutos.

Es importante recordar que vivimos en una comunidad y que las acciones o problemas individuales no deben perjudicar a otros vecinos. La junta de Gobierno está para mantener y gestionar los servicios comunitarios, no podemos mediar en los problemas entre vecinos.

Necesitamos una comunidad con menos problemas de convivencia, y que la gente se implique tanto en evitarlos como en denunciarlos. Esta comunidad es de todos y todos tenemos los mismos derechos y obligaciones.

### RECUPERACION DE IMPORTES DE MOROSIDAD

La morosidad de 2023 ha sido 20.800€. En el año 2023 se ha cobrado 51.355 € de la deuda anterior a 2022. Lo que sin duda es una gran noticia.

## - INVERSIONES PRINCIPALES 2023

### RED DE ABASTECIMIENTO:

Este año ha habido 5 averías en la red de saneamiento	. Y se ha procedido a la limpieza del depósito de Enebros.	Sustitución de variador por un arrancador en Pedrosa.
 <p>Valoración media por avería 1.450€</p>	 <p>Incluido en contrato. Valor estimado 1000€</p>	 <p>Importe de 2.775 €</p>

### Instalación de válvula reductora en c/ chopos. Valoración 1600€



## RED DE SANEAMIENTO

<p>Reparación avería travesía Álamos. Nuevo tramo de 50 metros.</p>	<p>Reparación en tubo de vertido, en zona de agricultura. Creación de pozo, achique de agua.</p>	<p>Cambio de ubicación del vertido de aguas y la depuradora. Creación de pozos y acondicionamiento de la zona. Pendiente de recibir la renovación de la confederación.</p>
		
<p><b>Valoración: 18.900€</b></p>	<p><b>Valoración: 3800€</b></p>	<p><b>Valoración: 16.000€</b></p>
<p>Se han limpiado 25 atascos y con una valoración de <b>11.500€</b></p>		

## ZONA DEPORTIVA Y PISCINA

<p><b>Quiosco:</b> Problemas de raíces. Reparación del suelo creación de nuevas bajantes. Valoración: 6.200€</p>		
		
<p>Cambio de redes en pistas de pádel: <b>150€</b></p>	<p>Por problemas de stock no se pudo poner la caseta metálica que estaba prevista en la piscina. Se intentará para esta temporada. Valoración: 1.800€</p>	<p>Instalacion de luces tipo guirnaldas para las fiestas en zona kiosko. Valoración: 1400 €</p>
		

## PISCINA

La gestión de la piscina, se ha subcontratado desde el 15 de Mayo hasta el 15 de Septiembre con la empresa BLUECLEAN.



Gracias a la informatización del acceso a la instalación podemos indicar los siguientes datos:

Entradas diarias durante la temporada: 152  
Acceso totales entre bonos y abonados: 8650  
(Sale una media de 96 personas al día).  
Usuarios registrados: 1522  
El ingreso por accesos de la temporada ha sido de: 9634€ brutos.  
Por carnets: 4207 €  
Por bonos: 4430 €  
Por Entradas: 912 €  
Duplicados carnets: 85€

## ELECTRICIDAD





Poco a poco se están renovando y poniendo a normativa todos los cuadros eléctricos de la urbanización. Este año se han puesto cuadros nuevos para el sistema de luces de fiesta y la gestión de pistas de fútbol con reloj temporizador.


**Valoración**  
**2.300€**

## OTRAS ACTUACIONES

Algunas actuaciones de mejora y reparaciones.

	
Reparación de vallado perimetral	Reparación de acometida de agua a propietarios.

## RESUMEN DE INCIDENCIAS DE SUBCONTRATA DE SEGURIDAD

<p>17 Patrullas de Guardia Civil. 35 Patrullas de Policía Nacional. 6 Patrullas de Policía Local. 5 Vehículos de emergencia Se prohíbe el paso a coches: 59 veces. 12 Asistencias a propietarios. 16 Avisos falsas alarmas. 5 Abrir cancela puerta del mapa. 10 Avisos averías reportados a Mantenimiento. 4 Visitas a vecinos por ruidos. 3 Expulsiones de peatones de la urbanización. 4 Acceso de Policía Secreta para un registro. Retirada de objetos tirados en calles 5 Robo 5 Intento de robo.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

## **PROPUESTA DE PROYECTOS A ACOMETER CON FONDOS PROPIOS EN 2024-2025.**

Proponemos acometer las siguientes inversiones que permitirán mejoras en las infraestructuras y ahorro energético.

### **MUY IMPORTANTES**

- Reparar depósito de guindos. Cambio de ubicación de bombas y tuberías nuevas acero inoxidable y sustitución de escalera interior para poder limpiarlo (obligatorio por ley)
- Depósito de Enebros. Cambio e instalación de escalera exterior con línea de vida. (obligatorio por ley).  
Reparación del techo de la cuba (tiene desprendimientos)  
Sellado de cuba por pequeñas filtraciones.
- Sustitución de contadores actuales por unos electrónicos con lectura remota y normalización de cuadro de contador de cada vecino.
- Cambio de cuadros de las instalaciones: depuradora de piscina y alumbrado público.
- Reunión con ayuntamiento de Chiloeches y ubicación de contenedores. Es necesario buscar un hueco para los del kiosko.

### **IMPORTANTES**

- Terminar el acondicionamiento de la zona de la depuradora para el acopio de materiales bajo techado, creación de zona de aparcamiento para empleados, instalación de caseta para vestuario y aseos del personal de seguridad (es obligatorio por ley).
- Sustitución o reteja integral del edificio de la piscina. Se recomienda sustitución completa de las tejas por unas nuevas o nuevo tipo de tejado tipo panel sándwich, para una mejor limpieza y mantenimiento.

- Demolición de la antigua depuradora.
- Reparación de tubería de saneamiento en calle tuyas. 80 metros nuevos de tubería y 3 pozos.
- Parcheo de carreteras con asfalto.

### **NO IMPORTANTE, PERO SI MEJORA**

- Instalación de placas solares en depuradora, piscina, depósitos de agua, con el fin de obtener un ahorro energético y retorno de dinero por los excedentes.
- Creación de muros de contención de tierras en calle almendros, arizónicas, calle pinos (piscina-rotonda)
- Estudio de retirada de los pinos de la piscina. Actualmente ya son muy altos y pueden caerse provocando daños importantes.
- Creación de espacios de aparcamiento para visitantes en zonas comunes.

## **DESPEDIDA, AGRADECIMIENTOS Y DESEOS**

Desde aquí quiero agradecer la dedicación desinteresada a mis compañeros de Junta en especial a todos los que han estado conmigo tantos años, el esfuerzo realizado de las subcontratas, principalmente al personal de Mantenimiento, que, aparte de sus labores diarias, trabajan fuera de su horario, incluso en festivo para poder ayudar a los vecinos. También agradezco a todos los vecinos que nos han mostrado su apoyo y gratitud ya que realmente es reconfortante. (Mariano, uno de ellos eres tú, y perdona por no haber aceptado la cesta de navidad).

Los que hoy nos vamos, hemos dedicado nuestro tiempo y nuestros propios recursos para intentar gestionar lo mejor posible una comunidad con muchos años y muchos servicios y con más de 1500 personas. Y lo hemos hecho con nuestra mejor voluntad, con algún error, pero también con aciertos.

Cuando llegue a la presidencia (que fue por casualidad), había una urbanización con una tesorería bastante delicada: Recuerdo que para pagar las facturas de diciembre teníamos que esperar a que el banco nos ingresara el día 15 los recibos de enero. No era agradable gestionar esto con los proveedores. Pero con mucha dedicación por parte de todos los componentes de la Junta, mirando los contratos, los servicios no necesarios y ajustando los gastos, hemos pasado de esta situación penosa a una de superávit. Y además ejecutando muchísimas obras y reparaciones de gran calado:

- Creación de un nuevo quiosco, legalizado. Con toldos, con acceso llano y con espacio hormigonado para el baile.
- Creación y mejora de rampas de acceso a instalaciones.
- Creación y traslado a la entrada de la estafeta de correos, dotando de más buzones e implantando el servicio de servipack.
- Instalación de una nueva depuradora y extensión del punto de vertido.
- Renovación integral de los vestuarios de la piscina. Dotación de agua caliente para las duchas, materiales fenólicos, taquillas con llave... Con la creación de la sala de reuniones, cocina y aseos.
- Reparación completa del vaso de la piscina. Reubicación de los esquimer para flujo de agua. Forrar de fibra todo el vaso de ambas piscinas. Escalera de acceso fácil y estatua de un búho.
- Sustitución del parque infantil (separado de la puerta para tranquilidad de los padres) cumpliendo normativa. Instalación de mesas de ocio para uso público en zona deportiva y piscina.
- Sustitución de muchas puertas de acceso a instalaciones o al campo. Puerta del mapa con zona de paso para peatones y vehículos. Ahora casi siempre está cerrada.
- Instalación de elementos saludables en los miradores y la zona deportiva.



- Reparación integral de las pistas de padel y tenis, modernizando las instalaciones: mallas electro soldadas, luces led, acceso por llave magnética y camino directo a la entrada.
- Renovación completa de pista deportiva de fútbol-baloncesto. Sustitución de canastas y porterías.
- Cerramiento del perímetro de la urbanización: Se ha procedido a la ejecución del cerramiento del perímetro de la urbanización con la instalación de 1850 m de valla de simple torsión y 4 puertas peatonales en los caminos.
- Reparación de muchos problemas de saneamiento que estaban sin atender durante años con quejas continuas, destacando:
  - Desvío del colector de aguas zona de Chiloeches para que no pasará por las casas de los vecinos. Creando 115 metros de saneamiento.
  - Creación de 60 metros de tubería por parcela de vecino solidario que cedió la creación de una servidumbre.
  - Retirada de casetas viejas de rebombeo que solo servían de nidos de ratas.
- Reparación y solución a muchos vecinos que no tenían presión de agua en casa, creando nuevas líneas de servicio.
- Sustitución de luces de farolas por iluminación led.
- Renovación de muchos cuadros eléctricos y puestos a normativa.
- Inversiones y Tecnología y comunicaciones: Envío de SMS a vecinos, creación de páginas web, creación de app para móviles. Informatización de acceso a piscina. Domótica para la gestión de los depósitos.

Han sido bastantes años en la Junta de gobierno, como vocal o como presidente tratando de cuidar, actualizar y mejorar nuestra comunidad, controlando al máximo los gastos y evitando en lo posible derramas o subidas de las cuotas.

Ha llegado el momento de que se hagan cargo otros propietarios de la gestión de esta Comunidad, somos varios los miembros de la Junta que lo dejamos hoy. Agradecemos enormemente las ideas, ayudas y felicitaciones que hemos recibido estos años por la mayoría de vosotros. Me consta que casi todos los vecinos valoran lo realizado, y que ven cómo se han resuelto muchas deficiencias que nos encontramos y otras que han ido apareciendo.

Somos un grupo de vecinos muy amplio y variopinto, cuya convivencia no siempre es fácil. Y es lógico que aparezcan algunos que piensan que ellos lo harían mejor. Pues adelante, pero les recuerdo que no hay sueldo, ni se pagan gastos a los miembros de la Junta, y sí mucho que hacer, mucha gestión de detalles y de cosas más grandes, lo cual lleva tiempo.

Se entrega a la nueva Junta una comunidad al día, al corriente de pagos y sin deudas, y con un buen saldo en la cuenta bancaria.

Solo deseo que a partir de ahora siga la buena convivencia, y que el Clavin sea un mejor sitio cada para vivir día.

Alfonso Robles