

# GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

TO: MR DAOUD (DAVID) AZZOUNI, PRESIDENT OF RESIDENCIAL "LOS PINOS",  
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB

Querido Señor Presidente,

31 julio 2023

SIN PERJUICIO

Esta es una carta abierta de varios Propietarios de la Comunidad de "Los Pinos", algunos de los cuales han adjuntado sus nombres a la presente.

Los propósitos de esta carta son (i) plantear ciertos asuntos relacionados con las historias que han escuchado estos Propietarios, (ii) plantear algunas inquietudes de los Propietarios, (iii) solicitar que se envíe cierta documentación a los escritores, o para todos los Propietarios como un cuerpo y (iv) para solicitar que proporcione a una persona de "confianza" los datos de contacto de todos los propietarios para que los mantenga y utilice en el mismo asunto responsable que usted haría.

Dado que esta carta se redactó originalmente, ha enviado un aviso convocando a la Junta General de Accionistas de 2023 a celebrarse el 6 de septiembre de 2023. Usted mencionó que no se había realizado antes del 30 de junio, como exigen nuestros Estatutos, porque, para citar *"Esto también lo hubiésemos preferido si no hubiésemos enfrentado dificultades mayores que requerían nuestra atención urgente para resolver . En pocas palabras, todo tenía que ver con cómo se administró Los Pinos durante los últimos años y lo que tuvimos que hacer para reorganizarlo"*.

Esto parece bastante extraño ya que el presidente ha estado en el cargo durante más de dos años. Si la administración pasada de Los Pinos está causando problemas tan grandes, esperaríamos haber escuchado algo sobre esto como propietarios. [REDACTED]

Como el año pasado, usted vuelve a proponer que los arreglos y contratos sean "ratificados" por la reunión. Está bastante claro en la ley que una persona no puede ratificar los términos y condiciones de ningún contrato que no haya visto y, por lo tanto, no haya tenido la oportunidad de considerar esos términos y condiciones.

**Se solicitan su respuesta completa a esta carta dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la carta para que los Propietarios tengan tiempo suficiente para considerarlas completamente antes de la A.G.M.**

## 1. RUMORES SOBRE CUESTIONES JURÍDICAS PARA LA COMUNIDAD

1.1 John Walsh de SAGESA ha informado a algunos Propietarios que su empresa ha iniciado acciones legales contra nuestra Comunidad, entre otros, por incumplimiento de contrato, en relación con la rescisión de su contrato el año pasado. Dijo que esto está en proceso con un caso programado para noviembre de este año y otro caso en espera de una fecha de audiencia.

Hacemos hincapié en que solo tenemos la palabra del Sr. Walsh sobre esto y ninguna otra evidencia

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

de tales procedimientos. Parecería extremo para él hacer falsamente estas declaraciones. Sin embargo, si hemos escuchado estos rumores, es probable que usted también los haya escuchado y, de ser así, debería haber abordado el asunto con los Propietarios.

Esto, de ser cierto, es un asunto muy serio y potencialmente muy perjudicial para la Comunidad.

Lo que requerimos de usted ahora son las siguientes acciones:

- (i) una declaración clara de su parte informando a "Todos los Propietarios de Apartamentos en Residencial Los Pinos" (en adelante "los Propietarios") ubicados dentro de Los Arqueros Golf & Country Club, si cualquier procedimiento legal, o amenaza de procedimientos legales u otros similares acciones, actualmente han sido emitidas, y continúan sin liquidarse, por parte de SAGESA a usted en su cargo de Presidente de la Comunidad de Los Pinos. Los procedimientos legales se deben tomar para incluir cualquier proceso similar por el cual SAGESA pueda impugnar la reciente cancelación de su contrato y/o buscar cualquier compensación monetaria o derechos compensatorios y similares.

Si ha habido algún proceso legal o similar emitido o amenazado por SAGESA, le pedimos que envíe copias de toda la correspondencia y los actos legales entre usted y SAGESA, los abogados de SAGESA y los tribunales a los "Todos los propietarios de apartamentos en Residencial Los Pinos" en esta dirección de correo electrónico. Se le puede confirmar que esta dirección de correo electrónico está controlada por un pequeño grupo de Propietarios en Los Pinos antes mencionados y solo puede acceder a ella.

- (ii) una declaración similar que cubra la posibilidad de que cualquier otra entidad emprenda otras acciones legales, a su leal saber y entender. Nuevamente, si hay otras acciones legales de las que tenga conocimiento, también debe enviar la documentación completa en su poder o disponible para usted.
- (iii) Ya sea que haya o no algún procedimiento actualmente en proceso, existe el peligro de que estos surjan, por lo que se le solicita que proporcione a los Propietarios copias de lo siguiente:
  - una copia del contrato que pretende haber sido suscrito por la Comunidad con Belcam Administración de Fincas S.L.P. junto con su explicación de por qué esa empresa insistió en "retirarse" de ese acuerdo en unas pocas semanas.
  - una copia del contrato entre la Comunidad y Habisben Services S.L.L. en virtud del cual estos últimos afirman estar prestando actualmente sus servicios a la Comunidad.
  - copias de cualquier otro contrato que la Comunidad afirme haber firmado con otros proveedores de servicios y que se afirme haber sido "ratificado" en la Junta General de Accionistas de 2022. de la Comunidad
  - detalles explicativos de las actuaciones y copias de los contratos propuestos para ser "ratificados" en la Convocatoria de la Junta que se celebrará el 6 de septiembre de 2023.

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

**Si existe alguna posibilidad de que se emprenda alguna acción legal contra la Comunidad, entonces se debe recopilar la información completa ahora y distribuirla a todos los Propietarios para su consideración.**

1.2 Algunos Propietarios han escuchado otra historia que les preocupa. Se rumorea que el año pasado, o el anterior, usted, en nombre de la Comunidad y como Presidente de la misma, fue acusado, contrariamente a la Ley, de destruir los nidos de pájaros que en ese momento criaban bajo los diversos voladizos que la propiedad tiene.

Ahora no es el momento de moralizar, pero si es cierto, esto plantea varios problemas. Primero, ¿sucedio esto y cual fue el resultado? En segundo lugar, ¿por que no se informo a la Comunidad? Y tres, ¿tiene ahora la Comunidad una "marca negra" en su contra en el Ayuntamiento?

**Debe hacer una declaración de negación total o explicar el evento.**

## 2. PREOCUPACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios han mencionado los siguientes elementos. Estos no están en ningún orden en particular y esta no es una lista definitiva. Esperamos que pueda comentar positivamente sobre estos elementos para tranquilizar a los propietarios.

- existe preocupación por la creciente falta de transparencia entre el comité de gestión y los Propietarios.
- Los propietarios sienten que tiene una política de simplemente ignorar cualquier correspondencia que reciba de ellos, ya que pocos reciben una respuesta.
- Los propietarios sienten que no están recibiendo la información financiera que habían recibido en el pasado. Esto se relaciona con las cuentas anuales, los presupuestos y el desempeño presupuestario total.
- Los propietarios están preocupados por los costos operativos cuando muchos han tenido problemas para pagar desde la última Junta General de Accionistas. Se preguntan si ha habido déficit y cómo se pagaron los costes. En particular se preguntan si el fondo "Pintura" sigue intacto.
- En una nota similar, les gustaría saber cuál es el calendario de repintado actualmente.
- Algunos expresan su preocupación por la longevidad de las reparaciones y retoques que se realizan en estos días.
- Al mismo tiempo, no entienden cómo se realizan las reparaciones, etc., cuando Habisben parece tener solo un personal de dos (señoras en la oficina). Quizás las personas están siendo "empleadas" incorrectamente y pueden surgir problemas de legislación laboral. Por supuesto, es correcto que los Propietarios no tengan que preocuparse por estos problemas cotidianos y esperar que las cosas necesarias se aborden adecuadamente. Pero como están las cosas esa confianza no está.

## GOOGLE TRANSLATION TO ESPAÑOL

- Existe una preocupación general sobre la preservación del valor de los activos y algunos Propietarios han vendido o están vendiendo recientemente. Eso puede deberse a sus propias circunstancias, pero algunos sienten que puede haber una sensación de negatividad que se asienta sobre Los Pinos.

### 3. DOCUMENTACIÓN

La mayor parte de la documentación que necesitan los propietarios está cubierta anteriormente, pero también se ha solicitado antes sin éxito. Cumplir ahora aliviará futuras dificultades y ayudará en una "auditoría legal".

En principio, la documentación útil, como la póliza de seguro renovada, siempre debe distribuirse a los Propietarios cuando se reciba.

### 4. COMUNICACIONES CON Y ENTRE PROPIETARIOS

Será bastante obvio para usted que los Propietarios siempre necesitan comunicarse y discutir entre ellos. Esto es algo que es absolutamente necesario y no es para lo que la protección de datos está configurada. Los propietarios comunes de una propiedad siempre deben poder comunicarse con sus titulares de derechos comunes y creemos que la comunalidad lo lleva fuera de los aspectos puramente comerciales de la Ley de Protección de Datos.

No creemos que el efecto de la Ley sea que solo usted pueda tener la lista de detalles de los Propietarios y controlar su uso porque actualmente [REDACTED]

De todos modos, una de las solicitudes anteriores es que entregue una copia de la lista a un Fideicomisario de la Comunidad que la guardaría y permitiría su uso solo internamente y en las circunstancias adecuadas.

También será obvio para usted que, como resultado de algunos de los elementos mencionados anteriormente, habrá un momento en que la relación entre usted y los Propietarios en su conjunto puede volverse conflictiva y será necesaria la correspondencia privada. Por supuesto, usted es un Propietario de todos modos, pero esto solo se menciona para el buen orden.

Su respuesta completa dentro de 10 días se espera con impaciencia.

Atentamente

*Eric O'Brien Apt - 3-2*

*Arnold Maschke - Apt 6-2*

*Jens Rasmussen - Apt 9-2*

*Leif Hannelius - Apt 11-3*

*Marie Carmen Rodriquez Granados - Apartment 12-1*

*Emma Maguire - Apt 13-1*

*Denis Ryan - Apt 13-2*

*Susan Oliver - Apt 13-3*

*Colin Magee - Apt 15-2*