

PHOENIX DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.
Plaza de la Solidaridad núm. 12, Planta 5ª, Oficina 506.
Málaga - 29.002.

Málaga, a 07 de octubre de 2021.

1

Muy Sres. Nuestros,

Nos dirigimos de nuevo a ustedes en nombre de la Comunidad de Propietarios de la Avda. Sor Teresa Prat núm. 34 de Málaga, ante la falta de respuesta a los anteriores burofaxes y la paralización de los trabajos de reparación de las ingentes deficiencias existentes, algunas de las cuales revestían riesgo para la salud de los usuarios o para la integridad de la edificación.

En tal sentido, les hacemos partícipes de nuevas actuaciones que revisten el carácter de urgentes y necesarias que se suman a las ya informadas en junio de 2021, en concreto:

- Insonorización y reparación de irregularidades del cuarto de instalaciones de las bombas de presión, al producir ruidos por encima de la normativa municipal y problemas de habitabilidad en las viviendas aledañas.
- Instalación de alumbrado provisional seguro y que cumpla normativa (como ya se les informó se ha pasado la preceptiva OCA, que ha puesto de manifiesto la existencia de incumplimientos normativos severos en la instalación entregada) y retirada de las balizas, sin que suponga renuncia a la confección de proyecto debidamente autorizado y legalizado y su exigencia.
- Reparación de gotera que hay desde la bandeja de instalaciones del bloque 4 hasta los cuadros eléctricos de los pisos de los vecinos del 1C y 4C.

- Reparación de las canalizaciones de pluviales y juntas de dilatación que filtran directamente a vehículos, con el consiguiente riesgo de provocar daños.

Dichas reparaciones serán realizadas en el plazo de tres días desde la recepción de la notificación, salvo compromiso escrito por su parte en el que se especifique plazo no superior a siete días para su atención y forma de la reparación.

2

Asimismo, insistimos en el incumplimiento de entrega de la documentación de la promoción acreditativa del cumplimiento de sus diversas obligaciones legales, entre otras:

- Seguro decenal con los informes de la OCT.
- Acta de recepción sin reservas de la obra.
- Certificados de materiales.
- Certificado energético real que se adapte a las condiciones del edificio y debidamente registrado.
- Planos del esquema unifilar de la instalación eléctrica exterior, así como el certificado de instalación firmado por técnico y la OCA.
- Libro del edificio completo.
- Características técnicas del motor de las puertas de garaje.
- Reformado del Proyecto de ejecución y/o planos as built que recojan las modificaciones introducidas en obra respecto al Proyecto de ejecución que sirvió para la obtención de la licencia de obra.
- Ensayos acústicos.
- Solución constructiva para evitar el paso de instalaciones por los áticos del portal 2 y 3.

Igualmente, se encuentran pendientes de pago las siguientes facturas imputables a su entidad:

- Facturas de EMASA de consumo de agua producidas por la fuga producida en la piscina, de fechas 23/07/2020 y 24/09/2020, por importes respectivos de 3.146,79€ y 5.980,79€.
- Factura 20036 de la entidad Rexsecur Seguridad Global, S.L., por la seguridad privada contratada por su entidad en beneficio propio del 12 al 31 de enero de 2020, por importe de 5.420,80€ (así como cualquier otra repercutida indebidamente a la Comunidad con anterioridad a su efectiva constitución).
- Facturas núm. 120 y 144 de Tecnisol Comunidades, S.L., por la reparación de la avería del motor de la puerta de garaje como consecuencia de filtraciones, de fechas 03 y 17 de marzo de 2021, por importes de 2.680,15€ y 1.246,30€ respectivamente.
- Factura 1 512/2021 de Ocasur 2010, S.L., por la emisión de informe para la OCA de la instalación exterior no realizada por su entidad, por importe de 423,50€.

Como se les ha puesto ya de manifiesto en anteriores comunicaciones, se reitera la disposición de la Comunidad a evitar su reclamación judicial, debiendo aportar la documentación interesada, atender las deficiencias relatadas en las diversas comunicaciones y los pagos ya realizados por la Comunidad, todo ello con expresa reserva de las acciones que en derecho nos correspondan para la obtención de la documentación y reparación de los citados daños e indemnización de daños y perjuicios causados.

Quedando a su disposición, reciban un cordial saludo,

