Estimado propietario, *2019*

El Presidente, **Rodolfo Rieznik,** el Vicepresidente, **Magnus Mahl**, y los miembros del Comité **Vicki Bordewich, Bettina Wurm y Jan Blom,** le dan la bienvenida a su nuevo hogar en El Capistrano Playa Esperamos que disfrute de la vida en nuestra comunidad tanto como nosotros y esperamos conocerle en persona pronto.

Rodolfo Rieznik

Magnus Mähl

Vicki Bordewich

Bettina Wurm

Jan Blom

El Capistrano Playa es un complejo de viviendas único diseñado por el arquitecto **Bernardo Pozuelo**, quien ha ganado premios por su arquitectura maravillosa, la cual pretendemos mantener tal y como el arquitecto la había visualizado.

Rogamos visite nuestra página web de la comunidad www.capistranoplaya.es donde podrá encontrar información sobre la misma. La administración le informará sobre las claves para el registro.

Nuestra Administradora, **Susana C. Oetiker,** también le da la bienvenida a Capistrano Playa. La dirección de su despacho es:

Avda. Castilla Pérez 60, Local 13, Nerja 29780 Málaga

Tel (34) 656 40 43 18 email Susana.Oetiker@gmail.com

Su paquete de bienvenida contiene información importante sobre las normas de la comunidad además de otras cosas relevantes. Se compone de los siguientes documentos los cuales rogamos lea con atención:

- Como funciona nuestra comunidad
- Copia de estatutos y régimen interno
- Lo que se debe y no debe hacer
- Solicitud para obras exteriores, Formulario de información de la comunidad sobre obras interiores & modelo a seguir en caso de modificaciones
- Acta de la pasada Junta Anual que incluye la fecha de la próxima Junta Anual

Información general sobre pago de cuotas de comunidad, páginas web, Conexión a TV e internet, recomendaciones referente a construcciones y seguros de hogar, oficina comunidad, teléfonos de contacto: encargado y conserjes, números de emergencia, se proporcionará en lo siguiente.

Si alquila su vivienda por favor asegúrese que deposite una copia de "Lo que se debe y no debe hacer" en un lugar visible en su propiedad para que sus inquilinos lo lean y cumplan con las reglas.

Esperamos que esta documentación le ayude a familiarizarse con su nuevo hogar. Si tuviera cualquier pregunta sobre la información recibida, no dude en contactar con la oficina de la administración o con la presidenta (a través de la administración) e intentaremos ayudarle en todo lo que podamos.

Con un cordial saludo,
El Comité

Información General:

1. **"DOCUMENTO POZUELO": OBRAS en El Capistrano Playa**

El Arquitecto Bernardo Pozuelo, 72, vive en Nerja. Es un maestro del estilo rural Andaluz y también une funcionalismo moderno con lo tradicional.
Hay un equilibrio de diferentes materiales: madera, hierro, piedra y cristal. En El Capistrano Playa los marcos de las ventanas son de madera de color marrón oscuro y las barandillas de hierro de color negro que dan fuerza y estructura visual a la urbanización.
El Capistrano Playa tiene muchos elementos del típico pueblo Andaluz como Frigiliana. Se puede reconocer en la torre, el lago y los arcos su herencia morisca. El Capistrano es un ejemplo extraordinario de arquitectura turística también y hay que tratarlo como tal.
Algunos trabajos de Pozuelo en Nerja: Capistrano Pueblo, San Juan de Capistrano, Oasis de Capistrano, El Capistrano Playa, Riu Monica, Plaza Cavana, Ayuntamiento, fachadas de la Plaza de España, Toboso, Marina Turquesa.
Ha diseñado más de 4700 viviendas en Nerja (530 000 m2). Por este labor de toda una vida, las típicas casa blancas con jardines siguen siendo una parte esencial para el pueblo. **Y uno de los mejores ejemplos de todos ellos es El Capistrano Playa.**
Tenemos que agradecer a Pozuelo la buena imagen que tiene Nerja. Ha hecho en Nerja lo mismo que su amigo, el artista famoso **César Manrique** hizo a Lanzarote. Sería en nuestro beneficio si pudiéramos **promover mas al arquitecto quien creyó este pueblo destacado. Pozuelo ha dejado atrás su trabajo diario de arquitecto pero es activo en política y trabaja como concejal en el Ayuntamiento.**

Edificaciones – Guía Visual y Normas
Es ventajoso para todos los propietarios tener en mente el diseño original de Capistrano Playa. Hacer cambios radicales causa una alteración molesta para la vista. **El valor estético de Capistrano Playa disminuye y a la vez el valor económico también – como cualquier pieza artística que no se cuida.**
El Capistrano Playa no es una edificación protegida, pero debemos respetar los diseños de Pozuelo. Si alguien hiciera cambios en las casas de **Antonio Gaudí,** sería un escándalo cultural.

Consejo de Pozuelo
Timo Rautava tuvo la oportunidad de conocer a Bernardo Pozuelo en Nerja, y en esa reunión me dio algunas reglas básicas que seguir a la hora de hacer reformas y trabajos de mantenimiento:
1) Tenemos que cuidar las fachadas que pueden verse desde la calle y lugares comunes. **Existe una ley en España que prohíbe la alteración de fachadas.**
2) **Los tejados tiene que cubrirse con tejas de verdad,** no con imitaciones sintéticas que pretenden ser tejas.
3) **Todas las fachadas tienen que ser pintadas en blanco.**
4) **Todas las rejas tiene que ser negras.**
5) **Ventanas o puertas solamente pueden remplazarse por iguales.** Ni el tamaño ni el color debe ser alterado. Se puede usar aluminio para las ventanas y correderas siempre y cuando el color sea imitación de madera.
6) **Acristalamientos modernos de balcones con ventanales grandes no se permiten.**
7) **La cantidad de parabólicas debe reducirse**. Hoy día existen equipos mas pequeños y a muchas cadenas de TV se puede acceder por Internet.
8) **No instale otros equipos técnicos como por ejemplo aire-acondicionado** sin antes consultar con nuestro presidente.
SI SEGUIMOS ESTAS NORMAS SENCILLAS que nos proporcionó Pozuelo y procuramos tenerlas en cuenta a la hora de un planeamiento de Estatutos nuevos, **ahorraremos tiempo y dinero**. Y el resultado será mucho más favorable y tanto **el valor de nuestra urbanización como el de cada vivienda incrementará.**
IMPORTANTE! Antes de iniciar cualquier obra, por muy pequeña y del tipo que sea, debemos todos informar al presidente y pedir permiso para ello a la administración.

2. RESPONSABILIDADES DE PROPIETARIOS EN EL COMPLEJO EL CAPISTRANO PLAYA

Este documento ha sido diseñado para ayudar a los propietarios y para facilitar la solución de cualquier problema que pueda surgir.
Rogamos sigan los procedimientos tal y como lo detallamos en lo siguiente para que podamos mantener el atractivo y la harmonía de nuestro precioso Capistrano Playa.

Interior de su propiedad:
Como sabrá, Usted es responsable de resolver los problemas que surjan dentro de su vivienda.

a) Sugerimos que conozca los teléfonos de contacto de agentes o empresas de mantenimiento que puedan atenderle y realizar reparaciones de cualquier cosa que no funcione.
b) Si su problema resulta causado por algo en una vivienda vecina y el vecino no se encuentra o no puede ayudar, por favor contacte con la Administradora de la Comunidad, Susana Oetiker, Susana.Oetiker@gmail.com or tel. +34 656 40 43 18.

IMPORTANTE!
En caso de que tuviera problemas en su vivienda que deben ser atendidos con urgencia pero Usted no se encuentra aquí (por ejemplo una rotura de tubería con filtraciones de agua a otra propiedad

etc.) **sería conveniente que la Administradora o el Encargado de Mantenimiento supieran como y donde obtener sus llaves**. Así se puede evitar tener que llamar a un cerrajero para que abra la puerta a su coste.

Exterior de su vivienda – zonas comunes:

En primer lugar debería contactar con David Raya, el Encargado de Mantenimiento de la Comunidad. El o la Administradora pueden decirle como resolver cada caso. El teléfono de David es +34 639 766 005 durante el horario de trabajo de lunes a viernes de 7.30 – 15.00 h.

Cambios u obras que afectan el exterior de su vivienda:

Según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y los estatutos y régimen interno de El Capistrano Playa **NO SE PUEDEN REALIZAR ALTERACIONES DE LAS FACHADAS SIN LA APROBACIÓN POR EL PRESIDENTE Y EL COMITÉ. Rogamos estudien los procedimientos para modificaciones de su vivienda en este Pack de Bienvenida.**

En la Junta Anual de 2013 se aprobaron las siguientes normas para alteraciones exteriores. Cualquier trabajo que cumpla estrictamente con estas normas y no altere de ningún modo otros aspectos de la apariencia exterior de su propiedad no requiere aprobación expresa de la Junta de Gobierno:

- **Ventanas:** Se acuerda por unanimidad mantener los perfiles **marrones** y las mismas dimensiones de las originales, no permitiéndose ampliación de ventanas.
- **Rejas y barandillas**: Se acuerda por unanimidad que sólo se permite el **color negro.**
- Se acuerda por unanimidad que **las paredes y los muros deben ser blancos**.
- Se acuerda por unanimidad que las dimensiones de las ventanas y de las puertas deben ser las existentes originales
- Se acuerda por unanimidad que las **puertas** han de ser las originales, que son de color **marrón oscuro con paneles de madera** – de las que pueden verse fotos en la página web o en la oficina de la administración. Se cree que dichas puertas también pueden adquirirse como puertas de seguridad.
- **Aire acondicionado:** Los aparatos deben ser instalados dentro de las terrazas privadas y a nivel de suelo, disimulados, y no deben molestar a los vecinos. Para el caso de duda entorno a su ubicación puede ser preguntado al Comité y se debe pedir permiso a los vecinos.
- Estructuras desmontables para toldos: se acepta pero siempre con la conformidad de los vecinos, especialmente los más cercanos que puedan ser afectados por obstaculizar vistas.
- Persianas: no se acepta su instalación
- Parabólicas: no existe zona habilitada a su instalación por ello, se acuerda que se intenten compartir las existentes. Se recuerda que ya está instalado TV por cable y que se van a estudiar el tema de Internet.
- Pérgolas de madera: No se permiten instalar más de las que ya existen.
- Propietarios que hayan infringido estas normas previamente a esta junta deberán cumplir con ellas la próxima vez que cambien, vuelvan a pintar of remplacen cualquiera de los elementos arriba especificados que afecten la fachada de su propiedad.

3. OTROS DATOS UTILES

CUOTAS DE COMUNIDAD

Las cuotas de comunidad abonan en dos pagos, el primero antes del 31 de enero y el segundo antes del 30 de junio. **Pagos antes de estas fechas se benefician de un descuento del 2.5% de la cuota total**. Es de vital importancia para la comunidad que los propietarios paguen su cuota a tiempo, ya que sin ellas no podemos pagar a nuestros empleados o mantener la comunidad atractiva para que todos la disfrutemos.
Las cuotas no domiciliadas se pagan a la siguiente cuenta bancaria (siempre indicando nº de vivienda en caso de transferencias):

BANCO	BANCO UNICAJA
TITULAR CUENTA	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 'URB. CAPISTRANO PLAYA'
IBAN	ES41 2103 1101 96 0030012615
SWIFT	UCJAES2M

PÁGINA WEB COMUNIDAD

La Comunidad dispone de una página Web (ingles) dónde los propietarios pueden encontrar información sobre nuestra Urbanización y también sobre acontecimientos locales. La página es:
www. capistranoplaya.es

TV-INTERNET Y PARABÓLICAS

Informamos de que ya se puede contratar FIBRA OPTICA de alta velocidad en Capistrano Playa de distintos proveedores (Movistar, Teledistribuciones Servitecnic, Axartel etc.) y por ello recomendamos que todos los propietarios usen Internet también para ver la televisión. La meta es que todas las parabólicas que afectan la apariencia del complejo de manera muy negativa desaparezcan algún día.

SEGURO

Los propietarios deben contratar su propio seguro de hogar (continente y contenido) para sus viviendas individuales. Contratando con Generali (Aseguradora de la comunidad) se ofrece un descuento interesante. Interesados por favor contacten con Susana y ella se encargará de obtener un presupuesto para Usted.

EMPLEADOS: HORARIOS Y CONTACTO

Nuestro encargado es David. Se encuentra generalmente en la Urbanización (excepto periodos vacacionales o días die fiesta) de lunes a viernes, 7.30 – 15.00 h. Teléfono: 639 766 005

Nuestros jardineros son Miguel, Jaime, Francisco y Paco.

OTROS TELEFONOS DE INTERÉS

Ambulancia	902 505 061
Policía Local	95 252 1545

Guardia Civil	95 252 0091
Taxi	95 252 0537
Estación de autobuses	95 252 1504
Autobús local	95 252 3700