



Acta de la Asamblea Ordinaria de la Asociación de Vecinos del Camping Villas Caravaning La Manga

La Asamblea se realiza el 02 de Agosto de 2024 en el espacio habilitado en la explanada comunitaria del camping frente a la ermita y siendo las 19:30 horas en segunda convocatoria con la asistencia de asociados y representantes de las parcelas siguientes:

A-013,A-052,A-064,A-086,B-003,B-017,B-058,B-092,B-098,B-124,B-149,C-007,C-015,C-057,C-098,D-019,D-046,D-048,D-050,D-077,D-080,D-089,D-107,E-016,E-042,E-043,E-067,E-070,E-084,E-100,E-110,F-010,F-038,F-051,F-064,F-090,F-105,GH-014,GH-015,GH-101,GH-110,GH-157,M-057,N-031,O-003,O-065,O-111,PQ-081...

Contamos también con la presencia de muchos representantes de parcelas no registrados o asociados.

Comienza la asamblea con la asistencia a la misma de los miembros de la Junta Directiva, Juan García García, José Luís Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Rosa María Hernández López, José Ochando Saura, Juan De Dios Hernández Fenollar, Pedro José Caja Méndez y Juan Clemente Bastida contamos también con la presencia de nuestro abogado D- Pedro Antonio Martínez.

Acto seguido se procede a dar cumplimiento del **orden del día:**

Uno. Lectura y aprobación, si procede del acta de la asamblea de 4 de agosto de 2023

Por parte del secretario José Manuel Zamora se da lectura del acta de la asamblea ordinaria del ejercicio anterior 2023 y que una vez concluida, se solicita a los asistentes su conformidad o reparos, siendo aprobada por unanimidad.

Dos. Información de las gestiones realizadas.

A continuación tomó la palabra nuestro presidente Juan García para dar cuenta de las gestiones realizadas en el último año y que a continuación se detallan:

Eliminación del carrizo de la playa:

Se gestionó con la Dirección de Costas y la Demarcación de Costas la eliminación definitiva del carrizo en nuestra playa. En una entrevista a pie de playa, con la participación de José Luis Cano y Juan García por nuestra parte y Begoña y Ventura, se nos informó que la intervención se realizará a partir del 1 de septiembre, debido a restricciones ambientales (del 15 de marzo al 1 de septiembre no se puede intervenir). Se intentó contactar con Gonzalo de Medio Ambiente, sin obtener respuesta.

Cambio de Estatutos en la Federación:

Se realizó un cambio en los Estatutos de la Federación para permitir la coexistencia de más de una asociación en un mismo barrio o pueblo, una decisión con la que estuvimos en contra.

Ayuntamiento y festejos:

Se gestionó con representantes del Ayuntamiento, negociado de Festejos para que no nos dejaran fuera de las subvenciones, nos pidieron primero que lleváramos el Plan de Evacuación si lo teníamos, (ya fue presentado hace dos años a Bomberos y Urbanismo) y que con eso nos incluían con todos los derechos, pero en la reunión que teníamos solicitada con la concejal Paqui, esta no se presentó y el Letrado del Ayto. Carmelo en su nombre nos dice que mientras no tengamos Licencia de apertura, no podía el Ayuntamiento incluirnos para subvención ni nada, que de la ayuda a la Asociación que pagáramos las fiestas. Finalmente, fuimos incluidos en el Listado de subvenciones.

Procedimiento Contencioso:

Continuamos a la espera del juicio. La Comunidad intentó separarnos del procedimiento, pero nuestros servicios jurídicos presentaron un recurso, y la jueza resolvió que seguimos siendo parte del proceso con pleno derecho.

PGOU:

Estuvimos presentes en la exposición del PGOU a las asociaciones y solicitamos una reunión con el concejal Diego Ortega para encontrar una solución para el Camping. Aunque se nos prometió fijar una fecha para la reunión, hasta la fecha no ha sucedido.

Gestión con el Ingeniero Antonio y Propuesta de Legalización:

El ingeniero Antonio sugirió en sus fichas la demolición como única alternativa a la legalización. Tras observar que las fichas no reflejaban la realidad, dejamos de solicitarlas. Entendemos que debemos proponer una solución para negociar con el Ayuntamiento, pero no en la dirección que Antonio propone, ya que implicaría la demolición de muchas estructuras. Sabemos que las cubiertas de chapa son rechazadas por el Ayuntamiento, por lo que habría que buscar alternativas. En caso de obtener la licencia, los problemas podrían resolverse gradualmente.

Seguridad:

La empresa de seguridad anterior abandonó el servicio debido a la falta de pago. Propusimos a Indunión, una empresa del Grupo ONCE sin ánimo de lucro, que aceptó trabajar con siete meses de pago diferido. Sin embargo, las conversaciones no prosperaron. Finalmente, se eligió a una empresa de Lorca sin experiencia ni conocimiento del Camping. Como resultado, la seguridad ha sido deficiente, con escaso control en accesos y vigilancia en general. Propusimos la implementación de puntos de control para los vigilantes, pero no se implementaron. La barrera de acceso ha sido una inversión costosa y poco efectiva.

Sistema contraincendios:

Se completó la instalación del nuevo sistema de contraincendios, incluyendo mangueras y extintores en todas las calles transversales así como un camión de bomberos aportado por Capfún. También se realizó el adiestramiento de los trabajadores en su uso. Se discutió la posibilidad de instruir a personas de cada sector para complementar la seguridad. Actualmente, creemos que es posible llegar a cualquier punto del Camping en caso de incendio. También se instalaron dos hidrantes para la carga rápida de cisternas y se propuso que cada propietario comprara un extintor, el cual sería actualizado anualmente por la Comunidad.

Instalación de Contadores de Luz y Agua:

Según la ley y la decisión del Ayuntamiento, es necesario establecer contadores de luz individuales. Se consideraron varios presupuestos, todos propuestos por nuestra parte, para que la Comunidad continúe distribuyendo luz y agua, y cada propietario pague por su consumo. Este es un tema polémico, pero cuando se establezcan los contadores, cada propietario asumirá la responsabilidad de su consumo de luz y agua. También solicitamos una revisión de las tomas de corriente eléctrica por parte de una empresa externa para detectar fraudes.

Limpieza y Vandalismo:

La limpieza de calles ha sido nula y la de los aseos ha disminuido considerablemente. Se han reportado múltiples casos de vandalismo, dejando una imagen catastrófica del Camping. A pesar de las denuncias presentadas a la Guardia Civil, no ha habido resultados. Tuvimos un pequeño incendio en la parcela B-034, sin consecuencias mayores. Continuamos supervisando las lecturas de los contadores de luz de CC, habiéndose detectado algunos rotos, que ya deberían estar sustituidos.

Facturación de Hidrogea y Endesa:

Se propuso que las facturas de Hidrogea se emitan a nombre de la Comunidad de Propietarios al igual como se hizo con Endesa, para evitar la problemática que tenemos con la Administradora respecto al tipo de IVA aplicado (21%). Sin embargo, debido a una deuda de varias facturas sin pagar, el cambio no se ha realizado. Además, se cambió la línea de suministro eléctrico de La Unión a La Manga, que es más segura.

Demoliciones y Situación Legal:

Nos informaron de que todos los expedientes de demolición corresponden a construcciones de menos de 4 años. Según la Ley del Suelo, las construcciones con más de 4 años no se pueden demoler, pero la Ley de Urbanismo suspende la actividad si no hay licencia.

Demanda para Cambio de Presidente de la Comunidad:

Se nos informa que un sector de propietarios, han interpuesto una demanda para exigir el cambio de presidente de la Comunidad. Aunque sería beneficioso lograrlo, creemos que por ahora es imposible dada la experiencia que albergamos en este tipo de reclamaciones ante la judicatura.

Propuesta de Megafonía:

Se presentó una propuesta de un sistema de megafonía valorado en 70.000€. Intentamos preparar una propuesta alternativa, pero aún no ha sido posible.

Alumbrado:

Se realizaron algunas mejoras en el alumbrado. En el parque infantil se instalaron dos torres con 8 focos y en algunas calles se han sustituido farolas antiguas por otras de energía solar.

Servicio de Gua-gua:

Se ha planteado restablecer el servicio de guagua, especialmente demandado por personas mayores. Los dos meses de verano costarían 12.000€, lo que equivaldría a 6€ por parcela al año.

Gestión de Aguas Pluviales:

Está pendiente el desvío de aguas pluviales de ambos lados del Camping. También está pendiente el rebaje de calles, que cada vez están más altas debido a la acumulación de gravilla, y resolver el problema grave de aparcamientos unido a la falta de control de entradas.

Fugas de Agua:

A pesar de las supuestas inspecciones con máquinas de detección, continúan produciéndose fugas de agua en el Camping.

El Presidente informó que actualmente existe una deuda significativa de los propietarios con la comunidad, ascendiendo a €560,000. Destacó que esta cifra representa un aumento considerable respecto a años anteriores, donde la deuda se situaba en torno a los €300,000 - €350,000. Subrayó que, lamentablemente, el año pasado no se reclamó ninguna deuda debido a que, en la Asamblea de la Comunidad, se registró una mayoría de votos en contra de iniciar acciones legales para el cobro de estas deudas, lo que impidió que el administrador David pudiera presentar las correspondientes denuncias judiciales.

Deudas de morosos:

Nuestro Presidente expresó su opinión, compartida por la Junta Directiva, de que se podría haber procedido con las denuncias judiciales a pesar de la oposición de un número determinado de votos en la anterior Asamblea General de la Comunidad del año pasado. Sin embargo, informó que este año se ha aprobado la acción judicial y que, aunque aún no se ha presentado, se llevará a cabo en breve.

Finalmente, el Presidente manifestó su preocupación por la situación actual de la Asociación, señalando que, mientras no se cuente con un número suficiente de miembros que representen a la mayoría de los propietarios, que estén al corriente de pago y que deleguen sus votos en la Asociación para las Asambleas, el desarrollo futuro de la misma está comprometido. Explicó que muchos miembros han abandonado la Asociación por diversos motivos, dejando a la misma en una posición de minoría frente a otros grupos de propietarios en la Asamblea, lo que constituye un problema grave. Aunque reconoció que tiene problemas de salud, destacó que la mayor preocupación es la falta de delegaciones de votos necesarias para defender los intereses de los propietarios en la comunidad.

A continuación tomó la palabra nuestro abogado Pedro Antonio Martínez, que en resumen agradece la confianza depositada en su despacho por parte de la Asociación de Propietarios, destacando que su equipo ha brindado asesoramiento gratuito a lo largo del año. Informa sobre el procedimiento judicial en curso contra el cierre del camping ordenado por el Ayuntamiento de Cartagena. Este cierre se basó en la falta de permisos legales para algunas instalaciones del camping, lo cual afecta los derechos constitucionales de los propietarios sobre sus viviendas.

Pedro Antonio, subraya que la Asociación ha presentado recursos y alegaciones para defender los derechos de los propietarios, ya que el procedimiento se ha llevado a cabo sin ofrecerles una adecuada oportunidad de defensa. Además, destaca la importancia de adecuarse a la legalidad vigente y menciona que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cartagena, actualmente en exposición pública, ofrece una oportunidad para regularizar las construcciones y asegurar que cumplan con las normativas.

Por último, informó que se ha ampliado el plazo para presentar alegaciones al PGOU hasta octubre, y enfatiza la necesidad de aprovechar esta oportunidad para trabajar junto con técnicos en la formulación de un informe que permita regularizar la situación del camping.

Se dio paso a aclarar alguna duda que pudieran presentar los presentes acerca de lo tratado, y un vecino manifestó su experiencia de que fue al Ayuntamiento para pagar una multa. Según relató, al intentar pagarla, le informaron que no debía preocuparse porque las sanciones del camping no las estaba pagando nadie en ese momento, por lo que decidió no realizar el pago y se fue. Juan García, replicó que eso sucedió hace tiempo. Ahora, el Ayuntamiento está gestionando estas cuestiones de manera judicial. Es el juzgado quien contacta directamente a los propietarios, les da un plazo, y en algunos casos les ha indicado que deben demoler las estructuras no autorizadas. Si no lo hacen, el Ayuntamiento podría realizar la demolición y cobrarles unos 30.000 euros por ello. Ante esta situación, algunos propietarios han preferido quitar un trozo de pared por su cuenta en lugar de afrontar el costo de 30.000 euros que implicaría la intervención del Ayuntamiento.

A continuación se presentó de manera espontánea el presidente de la otra asociación, Miguel Ángel Aguilarte Plaza, acompañado de varios de sus seguidores. Este grupo comenzó a recriminar, mediante gestos inquisidores, el hecho de que nuestra Asociación figura entre las que recibían una ayuda de 500 € del Ayuntamiento para festejos, mientras que en nuestros programas de fiestas plasmamos nuestro lamento por no recibir ayuda alguna. Ante estas acusaciones, Juan García respondió de manera clara, explicando que, en efecto, el Ayuntamiento solía ayudarnos con el escenario para festejos, focos, la banda de música para la procesión, entre otros apoyos. Sin embargo, aclaró que la ayuda económica de 500 € mencionada por el presidente de la otra asociación aún no ha sido recibida y parece ser el resultado de nuestros lamentos. A pesar de la explicación, el interlocutor no aceptó la respuesta e incitó a sus seguidores a elevar el tono de la conversación, demostrando que su principal intención al asistir a nuestra Asamblea era interrumpir el normal desarrollo de la misma. Esto quedó evidenciado cuando uno de nuestros miembros, que actualmente pertenece a nuestra Asociación a pesar de haber sido promotor del grupo de Whatsapp origen hace dos años de la otra asociación, recriminó con una dureza especial determinados comportamientos hacia el mencionado Miguel Ángel.

Como Secretario, decido no continuar con la narración de los hechos más allá de lo expuesto, ya que considero que carece de interés para los fines de la presente acta.

Reconducida de nuevo la Asamblea, el vocal Pedro José Caja intervino para informar sobre la tarea que le fue asignada por la asociación, consistente en la verificación de los contadores de consumo de las distintas dependencias del camping. En su intervención, señaló que muchos de estos dispositivos de control continúan averiados, lo que impide obtener resultados de consumo fiables. Por ejemplo, mencionó que el contador del restaurante de la piscina registró más consumo en dos meses que el restaurante de la playa en todo el año, lo cual resulta inconsistente. A pesar de haber solicitado comprobaciones puntuales de amperaje, estos datos no son suficientes para deducir un consumo continuo y fiable a lo largo del tiempo.

Uno de los asociados planteó la cuestión de cuándo se implementarán finalmente los contadores de agua y luz individuales, para que cada propietario pague por su consumo. Juan García respondió que, aunque la ley y el Ayuntamiento exigen esta medida, no parece haber mucha disposición por parte de la Administradora para avanzar en este tema. La Administradora argumenta que, debido a la falta de licencia, no pueden otorgar permiso para las obras necesarias. Se mencionó que la multinacional que opera en el camping sí ha instalado contadores en sus parcelas, bajo la justificación de que se trata de renovaciones y no de nuevas obras, lo que refleja una doble moral en la aplicación de este servicio de control. Este es un claro ejemplo de las desventajas que enfrentamos al no estar unidos con un objetivo común en la Asamblea General de la Comunidad.

Tres.- Balance de ingresos y gastos 2023 y presupuesto 2024

Se recuerda a los asistentes que en la convocatoria de Asamblea se adjuntó documentos que reflejaban el balance de ingresos y gastos 2023 así como el presupuesto para 2024. Juan García lo expone públicamente. Se puso de manifiesto que la cuota de Asociado para el próximo año 2024 se mantendrá en los 20€.

Sometida a la consideración de los asistentes queda aprobado este punto por unanimidad.

Cuatro- Ruegos y preguntas

Un miembro de la asamblea propuso que, en futuras reuniones, solo los asociados pudieran asistir. Sin embargo, esta propuesta fue objeto de desacuerdo por parte de nuestro presidente. Se enfatizó la importancia de mantener la asamblea abierta a todos los propietarios, independientemente de si son asociados o no. Se argumentó que esta apertura es clave para escuchar diversas opiniones y fomentar la asociación entre los propietarios.

En otro sentido, se recordó que, aunque algunos propietarios han presentado demandas legales para imponer al presidente de la Comunidad, la postura de la asociación debe ser inclusiva y constructiva. También se mencionó que dichas demandas legales pueden ser costosas y que perder un caso podría implicar un gasto significativo, estimado en un mínimo de 6.000 euros. No hay más que recordar la demanda que interpusimos a la Administradora por presunta estafa de 1.800.000€ aproximadamente sin justificar adecuadamente, y que perdimos en primera instancia y posteriormente en la audiencia. El éxito de aquella demanda hubiera sido la llave para recurrir la torticera cláusula en nuestras escrituras a favor de una administración vitalicia a nombrar por la actual dirección del Camping. A pesar de las dificultades legales y los conflictos con la administradora, se reiteró la necesidad de mantener una actitud abierta y colaborativa para lograr los objetivos de la comunidad.

Otro miembro se quejaba de que la señalización en el camping es deficiente, que deberían señalar tanto de forma vertical como horizontal, especialmente los escasos, a su parecer, aparcamientos para minusválidos.

Otra vecina ponía en cuestión la escasa luz en los espacios destinados a aparcamiento, por otra parte también hubo quejas hacia los convecinos por la poca sensibilidad existente al aparcar sus vehículos en las calles de acceso a parcelas, aseos, etc. dificultando el tránsito en ellas. También se piden parques para perros, con el fin de reducir la cantidad de defecaciones de perro en los viales y placetas del camping, así como exigir educación a los dueños de los animales para que recojan sus excrementos. Hubo quejas por la falta de seguridad y vigilancia nocturna, vehículos en marcha a altas horas de la madrugada, etc.

Y sin más asuntos que tratar, finaliza la Asamblea siendo las 20:55 horas del día referido en el encabezamiento.

Fdo. Juan García. Presidente.

Fdo. José Manuel Zamora Perea. Secretario

