

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

La Asamblea se realiza el 07 de Agosto de 2020, en el espacio habilitado al efecto 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-064, A-096, B-003, B-017, B-037, B-038, B-039, B-048, B-058, B-079, B-092, B-098, B-122, B-137, B-139, B-145, B-149, C-004, C-005, C-007, C-009, C-015, C-040, C-041, C-060, C-144, D-019, D-046, D-048, D-050, D-051, D-061, D-072, D-077, D-083, D-084, D-089, D-133, E-001, E-006, E-010, E-014, E-016, E-040, E-042, E-043, E-050, E-067, E-070, E-085, E-088, E-095, E-100, E-102, E-104, E-106, E-131, E-144, F-023, F-038, F-042, F-050, F-051, F-061, F-065, F-069, F-087, F-103, F-105, F-121, F-127, GH-010, GH-011, GH-013, GH-015, GH-021, GH-084, GH-152, GH-154, GH-186, M-011, M-026, M-057, N-002, N-031, N-032, N-041, N-141, O-039, O-082, PQ-081, PQ-158.

Comienza la asamblea con la asistencia a la misma de nuestro abogado Pedro Antonio Martínez y de los miembros de la Junta Directiva, Juan García García, José Luís Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Tomás Estévez Andrés, Rosa María Hernández López, Teodosio de Juana López, José Ochando Saura, Mercedes Isabel Ayala Morell, Juan De Dios Hernández Fenollar y Ángel Rodríguez Sotillo.

Se solicita a los asistentes guarden las distancias recomendadas por las autoridades sanitarias así como el uso obligatorio de las mascarillas para contrarrestar en lo posible los efectos adversos de la pandemia Covid-19.

Antes de proceder a los puntos anunciados en la convocatoria, nuestro presidente dio cuenta de la normalidad con que se han desarrollado las manifestaciones convocadas en Julio en cumplimiento de nuestros derechos, en las que en contraste resaltaba la incongruencia por la presencia de la Guardia Civil tratando de disolvernos, toda vez que éstas manifestaciones se realizan en el interior de nuestro recinto y por lo tanto sin competencia alguna para intervenir sobre este asunto en ningún sentido. Imagen que deteriora la rigurosidad del Cuerpo y pone en cuestión su autoridad, máxime cuando las manifestaciones son aprobadas y autorizadas por Delegación de Gobierno y anunciadas previamente tanto al Mando de la Benemérita en Cabo de Palos como a la Administradora del Camping en tiempo hábil para hacer sus propias previsiones y todo fluya de forma ordenada.

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

Uno. Lectura y aprobación, si procede del acta de la asamblea de 2 de agosto de 2019

Por parte del secretario José Manuel Zamora se da lectura del acta de la asamblea ordinaria del ejercicio anterior 2019 y que una vez concluida, se solicita a los asistentes su conformidad o reparos, siendo aprobada por unanimidad.

Dos. Información de las gestiones realizadas.

Comienza Juan García exponiendo y agradeciendo de corazón a cuantos participaron en las labores de limpieza y saneamiento de parcelas afectadas por la Dana del pasado mes de Septiembre, tanto vecinos del camping como voluntarios externos venidos de Cartagena y Murcia, labor que fue gestionada por nuestra Asociación, en contra de lo que pretendió atribuirse la Administradora creyendo que era personal que enviaba el Ayuntamiento de Cartagena. Es decir, ni idea del origen ni preocupación por parte de la administradora por resolver lo antes posible una necesidad imperiosa en esos momentos de tragedia e incertidumbre, además de inoperante en la gestión de la situación cuando más falta hacía para tranquilizar a los propietarios en su momento álgido. Al parecer en reparaciones posteriores por parte del personal del camping a afectados, hubo trato de favor hacia algunos en detrimento de otros que tuvieron que hacer uso de sus derechos con ayuda de letrados.

Siguiendo con las gestiones realizadas se declaró también que el 22 de Agosto pasado una representación de nuestra Asociación estuvimos junto con otras asociaciones de la Federación en una reunión en Playa Paraíso con los máximos dirigentes del Psoe en la región para tratar la temática del Mar Menor. Se nos dijo que la Ley del Mar Menor la tienen muy clara y que el objetivo de "vertido cero" está muy presente y que harían lo que estuviese en sus manos para dotar de más peso esas leyes y se cumplan. No sabemos en realidad si se está haciendo mucho o poco, cierto es que cada vez más se está echando arena en las playas lo que creemos que contribuye junto con las corrientías de barro en las tormentas a subir el nivel del fondo marino. Se ironiza poco si aseveramos que en breve de seguir así llegaríamos a la Manga a pié en línea recta por en medio del mar. Somos partidarios de que en cuanto más dejemos actuar a la naturaleza por su cuenta, más pronto encontrará el equilibrio necesario y mejor nos irá al resto de los seres vivos.

Nuestra Asociación participó activamente en la macro-manifestación del 30 de Octubre en Cartagena en donde nos reunimos más de 50.000 personas en defensa del Mar Menor, en la que parecía que algo se iba a avanzar en esa lucha. Desafortunadamente días después hubo elecciones autonómicas con el resultado que todos sabemos, no es necesario profundizar más para saber que muy probablemente habrá que convocar de nuevo otra manifestación multitudinaria para que se tomen en serio de una vez por todas la defensa del Mar Menor. En este sentido también estuvimos recientemente en una de las manifestaciones que se están convocando cada sábado en Los Alcázares.

Hemos tenido contacto durante este ejercicio con al menos tres empresas de vigilancia; una de ellas dotada con sistema de seguimiento de los propio vigilantes por medio de sistemas gps, lo que facilitaba la localización a tiempo real y contacto directo con

cada uno de ellos con el fin de solventar cualquier problema de forma inmediata con el que más cerca se encuentre, este servicio hubiera posibilitado el seguimiento tanto desde recepción como algún autorizado por parte de nuestra Asociación. El coste iba a ser prácticamente idéntico al que tenemos con la actual compañía, pero la administradora se niega rotundamente a sustituirla; podemos adivinar las razones, y es que esta compañía está al servicio incondicional de los deseos de la administradora. Hubo una empresa de ámbito nacional que tuvimos un año muy recta en su cometido, a la que trataron con hostilidad para que abandonara y sustituirla aduciendo ahorro en gastos.

Con referencia a la instalación de contadores de luz individuales anunciamos que está muy difícil su realización por la negativa de la Administradora a suministrar la energía que ella contrata, como hace ahora. Seguimos observando que no da explicación convincente por su negativa, y si los da son absurdos toda vez que Capfún sí controla el consumo de sus parcelas con contadores individuales. Nosotros llegamos hasta la propuesta de modificar parte de los estatutos para que los contadores sean costeados por los propietarios en un pago único, pero ni así acceden a la propuesta, siendo la suya, la de contratar de forma individualizada la energía con la Compañía Eléctrica, cosa imposible dada la falta de reglamentación en nuestras instalaciones individuales y que el coste sería muy superior a los que actualmente vendríamos a pagar por este concepto. Otra alternativa lúcida de esta Administradora era la de instalar suministradores individuales previo pago por tarjeta, a lo que nos negamos pues vislumbramos que tras de esta propuesta existe “negocio oculto” y aparte no íbamos a mejorar en nada. En cualquier caso, no cejaremos en nuestros intentos e insistiremos las veces que sea necesario, pues un avance en este sentido supone una distribución más equitativa de los Gastos Generales.

Tras la Dana del pasado año, se ha realizado peticiones de reunión con el Ayuntamiento de Cartagena para tratar obtener ayudas. La Administradora jugó con que el Ayuntamiento no nos ayudaba porque había intervenido una denuncia del partido político “Podemos” y por eso el ayuntamiento se negaba a ayudarnos. Ese argumento creemos que obedece exclusivamente a la obsesiva y politizada mentalidad de la persona que nos administra; el concejal competente del ayuntamiento nos informó que nuestro camping al igual que otras urbanizaciones están catalogados como propiedad privada y por tanto tiene prioridad de ayuda con maquinaria y recursos todo lo público, relegándonos a un posterior orden de prioridades.

En cuanto al control de accesos, tuvimos varias entrevistas con la empresa Chip Digital, que nos proporcionaba un sistema de control de personas consistente en la clásica pulsera por ser unos de los más económicos, su coste iba a ser de unos dos euros por pulsera, y garantizaba el control exacto a tiempo real de las personas existentes en todo momento en el Camping. Esta aspiración a controlar los accesos, la tenemos desde hace mucho tiempo, pero entendemos que actualmente es más necesario que nunca pues la pandemia Covid-19 viene a agravar la situación de desamparo en el interior de nuestro recinto, siendo necesario el control de las personas y nos atrevemos a decir que de obligado cumplimiento. Aun así, esta administradora se niega de nuevo a su aplicación con la excusa esta vez de que es tarde, nosotros suponemos que es para no dificultar otros intereses ajenos a su función en nuestro camping, como por ejemplo facilitar a cualquier persona el cómodo acceso al restaurante que también regentan en la playa. Todos sabemos que desde recepción se permite la entrada a cualquier persona que con un euro viene a pasar el día haciendo uso de nuestras instalaciones con solo decir que vienen a visitar a algún familiar sin siquiera contrastarlo. Tenemos constancia de casos de infección por Covid y en ningún momento se ha puesto de manifiesto tal circunstancia, se actúa con hermetismo y creemos que estamos en nuestro derecho de saber todo cuanto acontece en nuestro Camping.

Respecto a la rebaja del nivel de las calles estuvimos en contacto con dos empresas, la primera nos exigía 8000 Euros solo por el papeleo que requería, cosa que descartamos y la segunda nos argumentaba que no era necesario ningún papeleo pero que no podía realizar los trabajos por su dedicación exclusiva a la Administración. Lo cierto es que por parte de la Administradora no hay intención alguna de rebajar las calles, sino aumentando su nivel cada vez más con toneladas de arena y grava, pues al parecer eso favorece a alguna empresa ligada o beneficiaria por la directora.

La administradora pretende hacer una relación de obras ilegales, cosa que no nos oponemos pero sí que exigimos que nos la ponga en conocimiento por si hay alguna más que nosotros consideremos añadir, y si hay alguna que no compartimos que debiera estar lo debatiríamos.

Volvimos a plantear recientemente que necesitamos saber el estado de cuentas al menos hasta el 30 de Junio puesto que están aplicando la cuota del 2019 (sin la derrama). En estos presupuestos entraban una serie de partidas no realizadas como mejora de juegos infantiles, dos pistas de pádel y cambio de algunas cámaras de video-vigilancia que quedaron deterioradas por la Dana, todo esto supone unos 60 u 80.000 Euros aproximadamente que no deben entrar en presupuesto porque no parece que vayan a realizarse presumiblemente, además de que hay partidas que necesariamente estarán por debajo de lo presupuestado como son agua y luz ya que el estado de confinamiento que padecemos los meses de Marzo a Junio no ha permitido movimiento alguno de personas al camping y por consiguiente habrá menos gasto. Insistimos hace unos días en nuestro interés por revisar gastos de lo que va de año para dar cumplida cuenta en esta Asamblea, pero nos dan largas alegando que no tienen todavía las cuentas al día.

Sigue bajando el número de trabajadores contratados por la Comunidad. No han tenido premura en contratar una plantilla mínima necesaria para atender nuestras necesidades antes de la temporada alta de verano y de ahí la dejadez latente en el mantenimiento del recinto. Parece ser que por las manifestaciones convocadas en Julio han activado la contratación de 6 personas para ayudar en la poda de setos que invaden las calles y gracias a ello, al menos, las calles parecen más amplias a la vez que parece que salvo en algunas excepciones se está respetando algo el no aparcar los vehículos en las calles y aseos lo que favorece a obtener una imagen de normalidad dentro de caos en que nos encontramos.

En reunión reciente de la Junta directiva, decidimos optar al resultado que se obtenga en esta Asamblea a decidir si debemos seguir con la serie de manifestaciones que venimos convocando, así como si obtenemos respuesta de la Administradora a atendernos, que hasta el momento ha sido el silencio a todas las cuestiones planteadas. Nosotros entendemos que por ese camino no vamos a aprobar ningún presupuesto en el futuro. Tampoco parece que vayan a convocar Asamblea de la comunidad en Septiembre con el pretexto de las normas de sanidad; nosotros pensamos que no es ningún inconveniente si nos ceñimos a las citadas normas porque medios hay, quizás lo que les falte sea voluntad.

A continuación tomó la palabra nuestro abogado D. Pedro Martínez, que después de agradecernos la confianza que le tenemos depositada a lo largo de los años en sus gestiones para con nuestra Asociación, nos explicó en general en que consiste su labor, como asesor en cuantos escritos, decisiones, notas de prensa que redactamos, etc. y no caer en fallos de redacción e interpretación que se puedan dar y que jurídicamente puedan entorpecer nuestro objetivo y reivindicaciones. Seguidamente nos informó acerca de la última petición que le encomendamos en este último ejercicio que se resume en nuestro deseo primordial de cambiar a la Administradora actual por una externa que cumpla su cometido con la honestidad que anhelamos. D. Pedro, nos informa de la seria dificultad, casi imposibilidad, de conseguirlo haciendo un poco de historia; la Empresa Apargandi promotora de este complejo, se reservó de por vida la administración del mismo y bajo esa premisa se constituyó este camping, posteriormente esa empresa vendió a la empresa que actualmente nos administra Caravaning Costa Cálida, no solo las parcelas sino que también el derecho de administración. Dentro de la dificultad que entraña este cometido, D. Pedro, nos da una leve esperanza. Hemos iniciado un procedimiento en el Servicio Regional de Defensa de la Competencia. El artículo II de la Ley de defensa de la Competencia dice textualmente: **"...Queda prohibida la explotación abusiva por una o varias empresas de su posición de dominio en todo o parte del mercado nacional. El abuso podrá consistir en particular en: la imposición de forma directa o indirecta de precio u otras condiciones comerciales o de servicios no equitativos"**. Cierto es que Costa Cálida está en su derecho de hacer prevalecer su posición de Administradora, pero también hay leyes. Nosotros hemos presentado en Octubre pasado una denuncia en este Organismo en base a este artículo, al parecer de momento están en los Juzgados todo parado por las circunstancias sanitarias, pero que en algún momento tiene que resolverse. Aún si la resolución no nos fuera favorable por la vía administrativa, siempre quedará la opción de denunciarlo por la vía judicial. Cree D. Pedro, que los juzgados últimamente están predispuestos a resolver de forma favorable estas situaciones, recuerda en este sentido las resoluciones de las cláusulas suelo en las hipotecas que fueron falladas en favor del comprador al que se le pretendía cobrar. Otra de las colaboraciones de nuestro Abogado es en el control de la legalidad de los acuerdos adoptados en la Asamblea de la Junta de la Comunidad, este año todavía no se ha celebrado, parece que se convocó en Marzo, pero no llegó a realizarse por el desconcierto que ocasionó la aparición de la pandemia. No obstante, nuestro abogado nos insiste en que debemos exigir realizarla por todos los medios ya que hay muchas formas de poderlo hacer cumpliendo con la legalidad vigente, máxime tratándose de un ejercicio tan atípico como este 2020. Finalmente D. Pedro, nos recuerda que a raíz de la caída de palmeras que hubo por los vientos del pasado mes de Enero, todo daño ocasionado por este motivo debe ser restaurado por la Administradora o en su caso la compañía de seguros contratada; esto es así en tanto en cuanto las palmeras son elementos protegidos y propiedad de la Comunidad.

A continuación se abre un espacio de preguntas en las que un vecino manifiesta no estar de acuerdo con la instalación de contadores de luz por el agravante que supone pagar un mínimo y especialmente porque forzaría a los morosos que carecerían de este servicio dada su condición, a cometer la ilegalidad de hacer puentes eléctricos con cuadros eléctricos de vecinos; se le responde que ya se ha expuesto anteriormente que existe seria dificultad con esta administradora para llegar a buen fin con esta cuestión, que de ser posible, teóricamente debería realizarse con total garantía a los que si disfrutamos del servicio.

Otro vecino pregunta acerca de las plazas de aparcamiento para minusválidos, donde están y si se van a poner en caso de que no existan; se le responde que es la primera vez que se plantea esta cuestión, que habrá que derivar esta cuestión a la Administración y así lo haremos para ver que previsión hay en este sentido, todos sabemos que la zona de aparcamiento que utilizamos a la izquierda de las dos calles principales no son tales, ya que es zona de paseo, aun así indagaremos si hay alguna solución en ese sentido.

Otra vecina lamenta la falta de seguridad existente en el Camping, pues ella suele venir solo un par de meses al año y se encontró con la sorpresa de que le habían robado la TV con la impotencia de que nadie respondió por ello. Ya como queja en otro sentido, expone que no puede llevar a los niños a los toboganes porque nos les admiten la entrada ni aun con pago previo. Se le explica lo que todos sabemos y es que Capfún ha optado este año por anular su decisión del año pasado de permitir aunque fuera un par de horas un día de la semana el permiso a utilizar sus instalaciones. En este sentido también tenemos en manos de nuestro abogado tal circunstancia pues todo son pruebas de alguna irregularidad a la hora de concebir esta administración el buen funcionamiento de su cometido.

Otro vecino pregunta en primer lugar que se está haciendo con el tema de desratización en el camping, si hay que presentar una denuncia a Sanidad colectiva o individual, pues es alarmante el estado en que nos encontramos con la invasión de estos roedores; y en segundo lugar manifiesta su indignación ante el celo que está poniendo la Guardia Civil, con el estrecho seguimiento que hacen de nuestras manifestaciones, en comparación con la pasividad o nula actuación en acontecimientos multitudinarios como los ocurridos con el ascenso del Cartagena CF, el Cádiz o el Sabadell, en el que ni distancias de seguridad ni mascarillas se observaban. A la primera exposición de se le responde que CAES que es la empresa contratada para el control de plagas, pasa su correspondiente factura de mantenimiento por lo que se supone que debe poner los medios necesarios para combatir esta invasión de roedores, no obstante en la última reunión con la Administradora pusimos esta incidencia sobre la mesa a lo que nos contestaron que lo trasladarían a la empresa. En cualquier caso, dada la magnitud que ha tomado, no estaría de menos que nosotros por nuestros medios, intentemos también paliar este agravio sin precedentes en nuestras parcelas.

Tres.- Balance de ingresos y gastos 2019 y presupuesto 2020

Se recuerda a los asistentes que en la convocatoria de Asamblea se adjuntó documentos que reflejaban el balance de ingresos y gastos 2019, así como el presupuesto para 2020. A continuación nuestro tesorero Tomás Estévez hizo un resumen del balance y manifestó que en reunión de la directiva se aprobó por mayoría que para el ejercicio 2021, la cuota se mantendrá en 20 €.

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

Tras esta aprobación nuestro presidente dio una breve aclaración para explicar el porqué de la cuota de 20 euros anual, resumiendo que es por mantener e incluso aumentar el colchón de garantía hacia una factura de gran calado correspondiente a unos servicios jurídicos que pueden recaer sobre nosotros y que estamos pendientes de que se resuelva. Tan pronto como tengamos la resolución de la misma y según resulte podríamos reducir la cuota a un importe meramente simbólico.

Cuatro- Ruegos y preguntas

Queda abierta esta sección de la Asamblea en la que se aprovecha para poner en votación la idoneidad de continuar con la serie de manifestaciones que venimos realizando, trasladando a Agosto dos nuevas manifestaciones, concretamente los días 12 y 19, obteniendo el resultado de SI por unanimidad.

A pesar de haber respondido a varias preguntas de los asistentes en el apartado II Información de las gestiones realizadas, continúan las preguntas, esta vez es a nuestro abogado en la que un propietario cuestiona si podría el Camping tener el primer derecho de compra de las parcelas expropiadas, a lo que se le responde que entiende que al decir el Camping, en realidad se refiere al Administrador, de ser así, aclara nuestro abogado que el administrador es un propietario como cualquier otro de este Camping, por lo que no tiene ningún derecho prioritario en absoluto.

Otra vecina solicita que deberían regular el tema de los horarios de los autobuses ya que éste es deficiente para los que viven aquí todo el año, a lo que se le responde que entendemos se refiere a los horarios de invierno, por lo que intentaremos enterarnos de dichos horarios y ver que se puede hacer en este sentido.

Otra vecina protesta por las malas condiciones en que se encuentran los depósitos de recogida de basura, la suciedad impera en ellos y pide responsabilidades a quien corresponda para que sean saneados. Se le responde que la propiedad de dichos contenedores es de la comunidad no obstante su limpieza la suele hacer los funcionarios del Ayuntamiento, a veces se les requiere para ello. Trasladaremos la queja a la Administración.

Y sin más asuntos que tratar, finaliza la Asamblea siendo las 20:53 horas del día referido en el encabezamiento.

Fdo. Juan García. Presidente.

Fdo. José Manuel Zamora Perea