

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

La Asamblea se realiza el 04 de Agosto de 2023, 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-024; A-052; A-064; B-031; B-039; B-040; B-079; B-080; B-092; B-098; B-124; B-139; B-149; C-002; C-007; C-009; C-011; C-013; C-014; C-015; C-026; C-042; C-057; C-060; C-078; C-098; C-116; D-005; D-050; D-057; D-084; D-096; D-120; D-133; D-052; D-061; E-001; E-002; E-006; E-047; E-050; E-070; E-077; E-084; E-085; E-100; E-104; E-118; E-125; E-130; F-038; F-051; F-055; F-064; F-069; F-087; F-103; F-105; F-107; F-122; F-145; F-148; GH-010; GH-015; GH-028; GH-077; GH-101; GH-110; GH-116; GH-150; GH-186; N-031; N-032; N-033; N-043; M-057; O-003; O-010; O-039; PQ-081; PQ-090; PQ-158.

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 y Pedro José Caja Méndez, 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 5 de agosto de 2022

Por parte del secretario José Manuel Zamora se da lectura del acta de la asamblea ordinaria del ejercicio anterior 2022 y que una vez concluida, se solicita a los asistentes su conformidad o reparos, siendo aprobada por unanimidad.

Dos. Información de las gestiones realizadas.

Comenzó manifestando nuestro presidente Juan García que las gestiones acerca de la legalización del Camping parecen estar paradas, debido a las recientes elecciones de los representantes públicos que registrarán el Ayuntamiento, en donde todavía están dirimiendo cargos y deben ponerse al corriente de las gestiones en marcha, de hecho no hay todavía un cargo responsable con el que concretar unas características básicas de parcela en el camping que sirva de modelo a seguir, que junto con las mejoras ya instauradas como las bocas de riego, eviten incurrir en ilegalidades que entorpezcan la obtención del permiso de actividad por parte del Ayuntamiento y que haría que todo vuelva a la normalidad de la mejor manera posible. También es cierto que hay otro frente que solventar cual es la instalación de contadores individuales con refuerzo en la seguridad de las acometidas, pero este punto no parece preocuparle en demasía a la Administradora.

Como sabemos, nuestra actividad como Asociación se encuentra marginada como tal, especialmente en lo que a festejos se refiere ante el Ayuntamiento debido a la actual situación; no recibimos las acostumbradas ayudas como facilitación de alumbrado, escenario para fiestas, ni ayuda en forma de subvención para realizarlas; mientras tanto, vemos como Capfún no parece tener ningún problema en organizar todo tipo de eventos sin ningún impedimento. Hemos cambiado impresiones con distintos movimientos políticos, incluso con la actual alcaldesa Dña. Noelia Arroyo, todo parece buenas palabras, pero lo cierto es que desde la concejalía de Festejos nos dicen que mientras dure esta situación no tendremos la ayuda acostumbrada, aunque bajo nuestra responsabilidad podamos hacer lo que creamos conveniente. En resumen, las gestiones no van mal, pero actualmente no hay interlocutor válido para concretar acuerdos; creemos que desde el juzgado, como ya nos explicará nuestro abogado más adelante, se podrán resolver los dos recursos presentados con mejor talante.

Se hizo denuncia también por el Derecho a la Competencia a Consumo de la Comunidad Autónoma, dada la exclusividad de nuestro "vitalicio" Administrador, sin respuesta hasta ahora.

También ha habido reformas en los parques infantiles, la compra del camión contra-incendios, etc. que son costeados solamente por Capfún, ya que estos capítulos no estaban presupuestados y no parece que nos lo vayan a incluir en próximos presupuestos; inicialmente nos puede venir bien, pero lo que

realmente encierra estas iniciativas es el desprenderse de nuestra presencia a la hora de tomar decisiones en el Camping.

Se ha reducido la deuda que teníamos de 630.000 € anunciada en la asamblea de Mayo pasado a 426.000€, parece que aunque no se ha llevado al juzgado a ningún moroso, es cierto que ante el requerimiento por burofax están respondiendo y poniéndose al corriente satisfactoriamente una parte importante de ellos.

Los precios de la energía eléctrica se han regularizado a tarifas más asequibles de las que hemos sufrido durante año y medio anterior, aunque tememos que el próximo aumento de combustible repercuta en dichas tarifas.

Se han instalado algunas farolas en el sector GH, así como ocho unidades en el parque infantil, todas ellas alimentadas por energía fotovoltaica; estas instalaciones también se han realizado sin estar presupuestadas.

Hemos estado revisando los contadores de consumo eléctrico de sus dependencias y llegamos a la conclusión de que hay muchos de ellos averiados, por lo que podrían estar dando lecturas erróneas, se ha pedido poder hacer alguna medida con pinza amperimétrica para al menos calcular un consumo medio, y finalmente nos determinan continuar observando los contadores y poder clarificar algo.

Recientemente hemos sido informados por la empresa que absorbió a la inicial Apargandi, de que hay alguna parcela sin hacer su escritura todavía; nos hemos puesto en contacto con algún Asociado afectado para que regularice su situación, y si hay algún presente en la Asamblea en las mismas circunstancias, aprovechamos para anunciarle que debe hacerlo lo antes posible.

Sabemos también que los aseos del sector C, están cerrados más de un año con la excusa de que los pilares están en mal estado, cosa que ponemos en cuestión, ya que los aseos del sector GH también estuvieron cerrados por tiempo prologado, y fue a raíz de que alguien forzó la puerta cuando se descubrió que no existía ninguna anomalía y al poco fueron abiertos de nuevo para su uso. Creemos que son provocaciones que nos plantean para encrespar las relaciones y provocar movilizaciones, pues no es coherente que se estén haciendo inversiones de envergadura sin contar con nadie y unos aseos colectivos cuya puesta en marcha es prioritaria, permanezcan cerrados por falta de dinero para su reparación.

A lo anterior añadimos el comportamiento bastante extraño por parte de otro grupo de propietarios que ha intentado provocar alguna confrontación física con nosotros en nuestra propia parcela, entendemos que estos comportamientos no conducen a nada, aunque como estamos viendo parece el comienzo de un futuro gris en nuestro camping, cuya semilla original sin duda es la constante mala praxis de la administradora.

Juan García, aprovechó para recordar que el grupo de Whatsapp está activo para informar y resolver problemas comunitarios de los Asociados, nunca asuntos privados que engorden el contenido con comentarios poco trascendentes o privados que desplacen la información relevante.

Nuestro abogado, Pedro Antonio Martínez, tomó la palabra para realizar un repaso histórico sobre los orígenes de nuestra Asociación y contextualizar las acciones actuales. Señaló que en 2003 nos constituimos debido al injusto aumento del 30% en la cuota de mantenimiento impuesto por Costa Cálida S.A. en ese entonces. Esta entidad tenía total control y se tomaba decisiones a su antojo sin posibilidad de reclamación. Nuestra misión era frenar de inmediato ese comportamiento abusivo y participar en las decisiones del Camping. Inicialmente, impugnamos todas las Asambleas de años posteriores, con la lenta justicia que finalmente nos daba la razón en cada impugnación, incluso devolviendo cantidades a propietarios que habían pagado de más.

Establecimos normas para limitar aumentos desmedidos en la cuota anual y logramos, en una sentencia probablemente en 2012, que el voto de Caravaning ya no fuera el único válido, sino que se requiriera el sistema de mayoría doble (cuota de participación y voto individual). La Administradora se vio obligada a considerar nuestros votos para tomar decisiones, con el riesgo de desobediencia si no lo hacía. Desde entonces, nuestra asociación comenzó a recolectar votos de todos para la asamblea anual, resaltando la importancia de delegar votos a nuestra asociación para controlar las acciones de la administradora.

Hasta ese momento, nuestro único adversario era la administración. Ahora, desafortunadamente, se han sumado más adversarios debido a la desunión. Algunos creen saberlo todo y quieren evitar cambios en el

camping, pero es vital adaptarse a la normativa para evitar el cierre del camping por parte del Ayuntamiento. Ahora enfrentamos la encrucijada de qué y cómo adaptar, y surge otra adversaria: hay quienes no quieren hacer nada y otros que quieren cambios innecesarios. El informe del ingeniero sobre las parcelas indica que ninguna de las que solicitamos es apta, mientras que todas las de Capfún lo son. Debemos ser racionales al adaptarnos a la normativa, priorizando la seguridad según el Ayuntamiento para eliminar riesgos en ciertas parcelas.

Otra preocupación grave es que en la Asamblea General del 5 de mayo, un grupo votó en contra de reclamar pagos pendientes a morosos, ¡y se aprobó! Esto quedó registrado en el acta notarial. Los adversarios se multiplican, incluso entre los co-propietarios que solían estar unidos a través de esta Asociación. Dividirnos y votar en contra de demandar a morosos no es el camino correcto. Debemos ser responsables, evitar creer que lo sabemos todo y no poner en riesgo el trabajo arduo para mantener la armonía y defender nuestros derechos en el camping.

Todos sabemos que el Camping en estos momentos no está cerrado como era la voluntad del Ayuntamiento, gracias a dos recursos presentados por esta Asociación cuyos procedimientos están en curso por presunta ilegalidad del Ayuntamiento al no contar con nosotros ni darnos la posibilidad siquiera de que se nos oyera.

Volviendo al tema de los informes del ingeniero y teniendo en cuenta la poca seriedad de los mismos pues contempla como ilegales el 100% de las fichas solicitadas y hay dudas razonables en cuanto al criterio de ilegalidad que contemplan, debemos determinar que sea el propio servicio del Ayuntamiento quien nos informe de nuestras deficiencias si las tenemos, y actuar en consecuencia. Otra posibilidad que nuestro abogado plantea a la Junta Directiva de la Asociación es recurrir a un profesional independiente que nos asesore y seamos nosotros quienes confeccionemos dichas fichas para presentar al Ayuntamiento; lógicamente la Asociación aportaría el soporte técnico y jurídico necesario.

Después de la exposición de nuestro abogado, tomó el turno de nuevo nuestro presidente Juan García. Con el objetivo de informar a aquellos miembros que no utilizan el WhatsApp del grupo. Comenzó destacando la eficiente explicación brindada por nuestro abogado Pedro, y resaltó que se había decidido no continuar solicitando más fichas de parcelas debido a las consecuencias negativas que esto conllevaría. El presidente subrayó que, a raíz de una reunión con nuestro abogado de la junta directiva, se había explorado la posibilidad de contar con un arquitecto, similar a la vez que ya lo hicimos cuando se abordaron los coeficientes para generar un modelo uniforme para la comunidad. Este arquitecto, en caso necesario, podría confeccionar fichas individuales por cada parcela con las premisas mínimas exigidas por el Ayuntamiento para adecuar a ley nuestras parcelas.

El presidente lamentó la falta de seriedad en el trabajo llevado a cabo por el ingeniero. Explicó que este ingeniero había fotografiado las puertas de cada parcela y luego había catalogado todo como inválido. Esta acción le pareció poco profesional y desafortunada. El presidente cuestionó la disponibilidad que había expresado dicho ingeniero en la Asamblea de las Gaviotas, ya que su apoyo había sido prácticamente nulo.

En referencia a la intervención de Pedro, el presidente indicó que no había mencionado, al menos según su percepción, los intentos del Ayuntamiento por excluirnos del Contencioso. Sin embargo, quería resaltar que, además del Ayuntamiento, Costa Cálida S.L. también había presentado un recurso con el mismo propósito, tratando de marginar a la Asociación y seguir adelante con el Contencioso. El presidente informó que esto ya se había comunicado en el grupo de WhatsApp y a quienes han aportado su correo electrónico. Afortunadamente y en un giro positivo, el juzgado había rechazado ambos intentos.

Tres.- Balance de ingresos y gastos 2022 y presupuesto 2023

Se recuerda a los asistentes que en la convocatoria de Asamblea se adjuntó documentos que reflejaban el balance de ingresos y gastos 2022 así como el presupuesto para 2023. Juan García lo expone

públicamente pues la Tesorera Sabrina tuvo que dejar su cargo por motivos personales, recogiendo el testigo nuestro vocal José Ochando de firma accidental hace tan solo 2 meses.

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

E-125, el propietario de esta parcela, manifestó perplejo no entender el cómo es posible que no se aprobara actuar contra los morosos de más de 1500€ de deuda a la comunidad. Nuestro Abogado Pedro Martínez dio respuesta explicando que en la Asamblea de Mayo en las Gaviotas, un grupo de propietarios, sin poder determinar si era organizado, voto en contra de esta medida hasta tal punto que logró que así se decidiera, ya que según la Ley de Propiedad Horizontal, todos los años deben ponerse en cuestión y votar estos puntos. El vecino quedó sorprendido de ese resultado como en su momento, la mayoría de cuantos aquí estamos, pero esta es la realidad. A continuación nuestro vecino aprovechó para hacerse conocer dado que es nuevo propietario, y ofrecerse para ayudar a la Directiva, pues manifiesta tener aptitudes organizativas en cuestión de asociaciones.

F-087, quiere que le aclaren si el terreno central en donde se ubica la piscina, iglesia, campos de tenis, zona infantil, etc. del camping es comunitario o no. También manifiesta cierta protesta por la suciedad existente al menos en su sector, cuando antiguamente pasaban por la calles limpiando, ahora no lo hacen y se acumula porquería por todos los sitios. En los aseos de su sector hay desperfectos en puertas que hacen inaccesible alguna dependencia.

E-125, nuevamente interviene para poner en duda si hubo algún cursillo especializado para en uso de los dos desfibriladores existentes en el Camping, así como exponer que en la piscina puede haber en momentos determinados exceso de aforo e insuficiente número de socorristas. Solicita además, que la rampa de madera que da acceso a la playa, sea sustituida por su mal estado pues propicia el que podamos tener un accidente con su uso.

O-003, Comentó que la línea de separación peatonal en las calles principales están muy deterioradas y es difícil detectarlas. También aludió a la Gua-Gua que no tenemos, a pesar de que en la Asamblea oyó al presidente de la Comunidad aseverar que iba a estar este año "si o sí". Manifiesta que como él, hay personas con ligera discapacidad para desplazarse a lo largo del Camping y que este medio era de gran ayuda para acceder a los distintos puntos del camping como son el supermercado y la playa. Protesta porque cuantos proyectos se hablaron en la Asamblea de Mayo no se ha cumplido ninguno.

Tomó la palabra nuestro presidente dando cumplida y amplia respuesta a todos ellos. Finalizando la reunión tras largas conversaciones en plan coloquial y redundando en lo expuesto en esta acta.

Y sin más asuntos que tratar, finaliza la Asamblea siendo las 21:05 horas del día referido en el encabezamiento.

Fdo. Juan García. Presidente.

Fdo. José Manuel Zamora Perea. Secretario