

## **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 2019, 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:

E-131, E-135, GH-021, GH-102, M-011, N-031, N-150, O-030, O-058, O-082, O-111, PQ-061, PQ-081, A-063, A-064, B-017, B-039, B-048, B-056, B-058, B-079, B-098, B-147, B-092, B-148, C-005, C-040, C-007, C-009, C-015, C-057, C-127, D-024, D-046, D-050, D-057, D-062, D-067, D-072, D-077, D-089, D-121, D-133, E-006, E-010, E-014, E-016, E-024, E-042, E-043, E-067, E-070, E-084, E-085, E-088, E-095, E-099, F-002, F-050, F-061, F-069, F-087, F-105, F-120, F-127, F-145, GH-013, GH-116, GH-152, GH-156, N-002, N-021, A-118, B-003, B-038, C-021, C-060, C-144, D-080, D-083, D-096, D-107, D-130, E-100, E-102, E-104, E-106,

Comienza la asamblea informando nuestro presidente Juan García de 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, Teodosio de Juana López, José Ochando Saura, Mercedes Isabel Ayala Morell, Juan De Dios Hernández Fenollar, Santiago Margarit Santamaría y Ángel Rodríguez Sotillo.

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

### **Uno. Lectura y aprobación, si procede del acta de la asamblea de 3 de agosto de 2018**

Por parte del secretario José Manuel Zamora se da lectura del acta de la asamblea ordinaria del ejercicio anterior 2018 y que una vez concluida, se solicita a los asistentes su conformidad o reparos, siendo aprobada por unanimidad.

### **Dos. Información de las gestiones realizadas.**

Toma la palabra nuestro presidente Juan García manifestando que la mayoría de las exigencias que planteamos del año pasado siguen siendo las mismas para este año. Entre ellas es que seguimos insistiendo en el control de la barrera de entrada al camping.

Respecto al estudio de los coeficientes de participación se terminó dicho estudio pero sin llegar a una conclusión definitiva. Debe volverse a discutir puesto que de la parte central del camping o parcela 18 ellos pagan el 1,4 % de coeficiente pero a la hora de obtener votos consideran toda la parcela como si fueran varias parcelas con lo que obtienen mayoría aun teniendo menos parcelas.

Apreciamos que desde la entrada de Capfún nos encontramos en peor situación que cuando estaban Rafael Villarreal y Manolo Barón. Hasta el extremo de que en una de las reuniones la señora María del Mar llego al insulto en una de sus réplicas, cosa a la que esta directiva no está dispuesta a aceptar. Nosotros tratamos de ser respetuosos con el traslado de nuestras exigencias y así es como queremos que nos traten también a la hora de rebatir con sus argumentos.

En la petición de tener contadores de agua y luz en cada una de las parcelas, hemos pasado de estar a favor de la medida a estar en contra, nuestra pretensión era con esta medida tener un mejor control del consumo eléctrico, saber qué consumo tenemos cada uno de forma individualizada y pagar en concordancia, pero de alguna manera, esta administradora nos

plantean hacer que la empresa suministradora de electricidad nos instale un contador a cada uno previo pago del mismo y contratemos de forma individual el suministro, con el cargo consiguiente de contratación y mínimos lo que haría que al final resulte más caro el remedio que la enfermedad. Otra de sus lúcidas sugerencias era poner contadores con tarjeta pre-pago para el suministro.

Se hizo una propuesta para modificar el reglamento de régimen interior en el que en uno de sus puntos era el poder cortar el suministro de servicios a los morosos, estamos por concretar cómo hacerlo pues se apostilló para hacerlo a quien tenga un trimestre impagado, cosa que a nosotros nos parece excesiva, debería aplicarse a aquellos que se les presupone poco o nulo interés a ponerse al corriente de pago debiendo más de 3 o 4 recibos trimestrales, los hay que hasta incluso alquilan sus parcelas a terceros y siguen sin ponerse al corriente de pago.

No estamos de acuerdo tampoco en que el disfrute de las recientes instalaciones de toboganes que Capfún tiene instaladas en sus dominios sean de uso exclusivo para sus clientes de parcelas, permitiendo de forma graciosa al resto de campistas a acceder solo los miércoles de 19:00 a 20:30, creemos que estas normas impuestas son capciosas y solo pretenden crear un estado de aversión declarada con el resto de propietarios.

Pedimos más limpieza para este mes de agosto a lo que nos dicen que no hay presupuesto para ello, no creemos que el colocar a dos operarios para estos menesteres que pueden suponer con gastos sociales unos 2500 euros tumben el presupuesto, máxime cuando su nefasta gestión hizo que el año pasado se disparase el gasto en 340.000 euros. No es comparable y nos parece que el argumento es una prueba más de la desidia con que están gestionando nuestra comunidad.

Por otra parte hemos de reconocer que han habido cambios a mejor en las instalaciones del parque infantil en el que se han instalado otros mecanismos de juego nuevos, aunque al parecer son de segunda mano, pero que en cualquier caso son mejores que los que teníamos y todo costado por Costa Cálida o Capfún. También han puesto una bomba de calor en la piscina abierta costeada por ellos, entendible si pensamos a que público mayoritariamente pueden ir dirigidas estas mejoras.

Ya está casi en su totalidad la disposición del servicio de fibra óptica que comentamos el pasado año, que Mangatel tenía previsto comenzar a instalar en Septiembre, pero no ha sido hasta Junio de este año cuando se han puesto manos a la obra. Recordar que dicho servicio se hace de forma individual y que la cuota nos resulta más económica a los usuarios del camping que al resto de usuarios del exterior.

Se ha mejorado un poco en el tema de los molestos vecinos que aparcan sus vehículos junto a los aseos públicos impidiendo el posible tránsito de urgencia que pudiera surgir, ambulancia, bomberos, etc. ante cualquier imprevisto. Ello ha sido gracias a que la Guardia Civil está habilitada para imponer la sanción que corresponda al que infrinja esta norma interior. Lamentamos que la medida sea un éxito por este medio y no por la propia concienciación del infractor.

Como ya apuntábamos anteriormente y según muestran en la cuentas de 2018 de la Comunidad, ha habido un desfase de resultado con respecto al presupuesto de nada menos que 340.000 euros en números redondos. Las cuatro partidas presupuestarias que han afectado a esta falta de previsión son Consumo de Electricidad, Consumo de Agua, Salarios y Servicio de Vigilancia y Seguridad. Las cuatro son reales, pues las facturas presentadas están ahí, pero no es menos cierto que los desfases se van produciendo a lo largo del año, tiempo suficiente para detectar los posibles motivos a dichos desfases y tratar de paliarlos, bien sea por fugas, excesivo o mal uso en los servicios de agua y electricidad; para el desfase en el Servicio de vigilancia la cosa cambia, pues roza la premeditación, no es posible que un servicio que cualquier empresa contrata por cuotas mensuales fijas un servicio como este, nuestra

administradora lo hace en razón de horas producidas, ocasionando un desfase importante respecto a su previsión; o apuntan horas de más, o como nos suponemos la administradora no tiene la capacidad administrativa suficiente para ejercer como tal.

Prueba de ello, es la fuga masiva del personal que nos administraba, Rafael, Manolo etc. e incluso personal de servicio, como por ejemplo Diego que ejercía de electricista, un buen trabajador que vale para todo, ya no está entre los trabajadores de la comunidad sino que ha sido contratado por Costa Cálida para su mantenimiento independiente. La razón de estas fugas de empleados es la austeridad con que se les trata, cualquiera de ellos al encontrar mejores condiciones salariales en otras empresas no dudan en irse.

Volviendo al déficit debemos decir que a lo largo de los últimos años, sí hemos aprobado presupuestos con la administradora, tras los acuerdos y discusiones oportunas se han llegado a presupuestos que han hecho que las cuotas no suban en exceso hasta ahora e incluso ha habido años en que disminuía sensiblemente.

Siendo conscientes del resultado obtenido en el pasado año 2018, nosotros creemos que debería ser factible para el buen funcionamiento un incremento en la cuota del 7,78% para el 2020. A su vez, establecer una derrama única para paliar el desfase ocasionado si lo aprobamos hoy aquí y en Septiembre con la administradora de 81 euros para parcelas normales, 117 euros para las grandes y 164 euros para las súper-grandes. De llegar a este acuerdo supondría mantener la cuota en este año 2019 la misma que hubo en el 2018, pasando a un incremento para el 2020 de 20 euros para las parcelas normales, 30 euros para las grandes y algo más de 40 euros para las súper-grandes.

Por otra parte no nos cabe la menor duda de que este año 2019 acabará con superávit, todos los indicativos nos dicen que el gasto a estas alturas del ejercicio está muy por debajo de lo presupuestado, si a ello añadimos la posible derrama las cuentas estarían más que saneadas, lo que repercutiría en que a partir ahora mismo al camping se le debería atender en manifiestas mejores condiciones, circunstancia imperativa que anunciaríamos a la administradora para el posible acuerdo en Septiembre de aceptar reforma de reglamento y derrama.

En reuniones previas con la administradora, también les pedimos que cesen en la obsoleta propaganda que se suele emplear en la vieja política, del “divide y vencerás” o “difama que algo queda”, y dejen de decir que el camping no va a mejor por culpa del presidente de la Asociación de Vecinos Juan García, cuando todas las decisiones de esta Asociación se toman en representación de todos los que a ella pertenecemos, y no nos asignamos precisamente la autoría de que el camping vaya mal.

Hicimos llegar a la Administradora para que conste en un escrito el 23 de Junio en el que les decíamos que quien nos administra debe predicar con el ejemplo, la empresa que representa está ocupando literalmente espacio de jardín o mediana de sus parcelas en tanto en cuanto esto está prohibido por el reglamento; denunciarnos en su momento que no estábamos de acuerdo en el traslado del supermercado a la parcela central, la supresión de la zona habilitada para el mini-golf, la construcción de los toboganes en parcelas para acampada, la invasión de servicios comunes, en definitiva, la administradora que es quien debe cumplir y hacernos cumplir el reglamento a los demás, de nuevo abandona sus funciones en beneficio esta vez de sus propios intereses comerciales.

Respecto a la petición de crear unas pistas de pádel solicitadas por algunos vecinos, debemos decir que no se ha olvidado, ya hemos tratado el tema en alguna ocasión y está pendiente de concretar cuantas pueden hacerse en las pistas de frontón de forma que puedan subsistir ambas actividades deportivas.

A continuación se hace un inciso para manifestar cualquier vecino sus dudas o preguntas a lo expuesto.

Una vecina manifiesta su pesar al ver que no hay servicio de vigilancia a la entrada del camping las 24 horas del día, pues en los aparcamientos del exterior hubo un intento de robo por la noche de un vehículo al que habían roto la cerradura. La misma vecina hace la pregunta de a dónde va el euro que cobran en recepción cuando vienen familiares de visita, argumentando que esta medida de cobrar un euro con el fin de frenar la entrada masiva de personas, no es efectiva ya que con decir en recepción que vas al restaurante, te abren las puertas. Se le da cumplida respuesta por parte de Juan García y anima a los vecinos a que todas las denuncias que puedan recabar, las documenten además en el grupo de Whatsapp con documentos, fotos o cualquier prueba que pueda dar consistencia a la denuncia.

Acto seguido toma la palabra nuestro abogado D. Pedro Martínez para manifestar que referente a las recientes instalaciones de piscina y toboganes en parcelas propiedad de Capfún a las que tan solo permiten su disfrute a los clientes de su negocio de alquiler de parcelas, y ocasionalmente una vez por semana en periodo de 1 hora al resto de los que en este recinto nos encontramos, no se puede hacer nada por cambiar esas vergonzosas condiciones impuestas, toda vez que dichas instalaciones se encuentran en terrenos de su propiedad y son libres de reservarse el derecho de admisión. Pero sí es cierto que hay una regla que infringen a vistas claras y que es la punta del iceberg, la que revela lo que han estado haciendo antes Costa-Cálida y ahora Capfún, y es que invaden terrenos comunitarios, variando por consiguiente los coeficientes de participación, antes con el traslado del supermercado a zona común entre otras cosas y ahora eliminando accesos comunes a las parcelas que habían antes de la instalación de piscina y toboganes haciéndolos propios. Todas estas variaciones de cuota debieron aprobarse por mayoría absoluta en las distintas Asambleas generales y no ha sido así, sino que han obrado como siempre han hecho: atropellando a su antojo las leyes y normas establecidas. Esta forma de actuar es reprochable y estamos estudiando la posibilidad de intervenir en ese sentido, máxime cuando con la usurpación de esos elementos comunes es utilizado como incremento de su cuota participativa a la hora de decidir en las Asambleas.

A continuación toma la palabra un vecino opinando que la derrama no deberíamos pagarla nosotros, ya que el motivo de la misma obedece a la pésima gestión de la administradora, siendo ella la que debiera hacerle frente que para ello cobra unos honorarios del 10% del presupuesto, cantidad muy por encima de lo objetivamente normal.

Juan García replica que aun estando completamente de acuerdo con la opinión del vecino, debemos reflexionar en que los gastos que han disparado el presupuesto son reales, que agua, luz y salarios son las tres partidas más significativas de este desfase y están debidamente justificadas con sus correspondientes documentos. Cierto es que no estamos dispuestos a asumir ni un céntimo de dicha derrama ni subida de cuota en tanto en cuanto no observemos que los servicios a la comunidad de los que son responsables se les aprecie una notable mejoría, especialmente estos meses de verano en que nos encontramos, a lo que no parecían muy dispuestos. Tiempo tienen para rectificar antes de la reunión de Septiembre en el que aprobaríamos o no esa supuesta derrama y aumento de cuota si lo acordamos hoy. Respecto a la asignación de honorarios del 10% es otra de las razones por la que estamos luchando y que esperamos solventar incluso por vía judicial si es preciso, así como otras cuestiones. No obstante nuestra preferencia es llegar a los logros que nos proponemos por medio del diálogo entre las partes en muestra de buena voluntad antes que por la confrontación.

Otro vecino pregunta si con las reformas que están llevando a cabo la mercantil Capfún, no están metiendo empleados a cargo de la comunidad, de forma tal que les estamos haciendo grande el negocio. Se le contesta que teóricamente no, parece que en estas cuestiones han progresado un poco y los empleados comunitarios llevan una especie de plantilla en la que

reflejan los tiempos empleados en sus servicios, pudiendo discriminar y discernir de este modo a quien corresponde el gasto del servicio prestado. Se insiste en que todo esto es teoría, no obstante estamos en posesión de todas las facturas que justifican dichos gastos tanto del año 2018 como del 2019 en un pendrive que podemos facilitar a quien lo pida para hacer un estudio pormenorizado.

Otro vecino toma la palabra y opina que ante la forma de actuar de esta Administradora, en la que altera de forma unilateral los coeficientes de participación utilizando espacios comunes para la explotación de su negocio, tenemos sospechas de la utilización de personal comunitario en beneficio propio, honorarios del 10% del presupuesto, etc.etc., debemos echarlos por competencia desleal y no soportarlos más en este menester, sustituyéndolos por un equipo profesional en administración de comunidades que por otra parte cobrarían un 2 ó un 3% que es lo normal. Ante esta opinión en la que estamos la inmensa mayoría de acuerdo, nuestro abogado responde que hace aproximadamente 6 años, ya tuvimos que presentar por vía judicial y civil sendos requerimientos, siendo desestimados ambos recursos por parte de sus respectivos jurados al no percibir argumentos suficientes para el buen fin de nuestra causa. Creemos que esta vez no es el caso, que tenemos una batería de pruebas y argumentos que nos permiten ver con optimismo una resolución favorable y que nos van a perdonar los presentes que no se revelen en estos momentos por no facilitar pistas.

Otro vecino muestra sus dudas respecto al importe que la Administradora refleja como abono por exceso de consumo eléctrico en las explotaciones de supermercado, ferias y restaurantes por parte de Costa Cálida, toda vez que en la última presentación de cuentas había un abono de 20.000 Euros aproximadamente, cantidad que estima muy por debajo del consumo real de estas actividades.

Otra vecina muestra su desencanto en la marcha que está tomando últimamente nuestro camping, la falta de potencia eléctrica en las parcelas, las calles mal alisadas, el agravio comparativo en el trato y servicios con respecto a los inquilinos de las parcelas de Capfún, etc. le hacen sospechar de que se trata de unos procedimientos intencionados por parte de la Administradora para crear el desánimo en el resto de propietarios y con el objetivo de que poco a poco desistan a pertenecer a esta comunidad poniendo sus parcelas en venta al mejor postor, ya que en estas condiciones no tienen ningún valor nuestras propiedades.

A continuación se procedió a votar el transmitir a la Administradora, el aprobar por nuestra parte un incremento de las cuotas del 7,8% para 2020, así como una única derrama a efectuar este año del 50% del desfase presentado en prueba de buena voluntad, siempre con la condición de que observemos una predisposición efectiva de la Administradora a mejorar los servicios de forma patente antes de la reunión de Septiembre. El resultado de la votación fue de 59 votos a favor por 24 en contra.

Tras esta votación otro vecino expone la cuestión de que quien nos garantiza que tras esta aprobación, la Administradora no haga la misma maniobra de presentar otro déficit que suponga otra derrama futura. La respuesta por parte de Juan García es contundente, no se aceptará ningún desfase futuro, para eso se presentan unos presupuestos que deben ser el mapa a seguir durante el ejercicio; la excepción del caso que nos ocupa obedece a que no hemos tenido aumentos de cuota en muchos años y al descontrol de la Administradora actual, nuestra Asociación deberá ser más partícipe en el seguimiento y control de lo que nos afecta. Animamos a cuantos puedan aportar su ayuda en esta necesidad.

### **Tres.- Balance de ingresos y gastos 2018 y presupuesto 2019**

Se recuerda a los asistentes que en la convocatoria de Asamblea se adjuntó documentos que reflejaban el balance de ingresos y gastos 2018, así como el presupuesto para 2019.



Camping Villas Caravanning La Manga

En reunión de la directiva se aprobó por mayoría que para el ejercicio 2020, la cuota se mantendrá en 20 €.

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

#### **Cuatro- Ruegos y preguntas**

Queda vacía esta sección de la Asamblea al verse todos los ruegos y preguntas en la sección 2 (información de las gestiones realizadas), por lo que se aprovecha para el acto de renovación de cargos de la junta directiva para los próximos dos años, que al no presentarse ningún equipo alternativo, continúa el actual aprobado por los asistentes por unanimidad.

Y sin más asuntos que tratar, finaliza la Asamblea siendo las 21:29 horas del día referido en el encabezamiento.

Fdo. Juan García. Presidente.

Fdo. José Manuel Zamora Perea