

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIOS DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2020, CELEBRADA EN LA CALLE GRECO, FRENTE AL SALÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDEROS. -

Abierto el Acto, cuando son las **18.30 horas** en el lugar y fecha indicada en Segunda Convocatoria en la calle Greco, en la propia Urbanización, la cual, atendiendo a las recomendaciones Sanitarias dictadas como consecuencia del Estado de Alarma, se celebró en la **“Cancha Deportiva de la Comunidad de Propietarios”**, circunstancias para lo cual, comparecen las siguientes personas, a fin de Celebrar Asamblea Ordinaria de la **“CCPP LOS CAIDEROS”**.

Previamente al inicio de la misma, se informa de aquellas personas que se encuentran carente de Voto, al no estar al corriente de sus obligaciones con la Comunidad, circunstancias que son advertidas a los efectos de evitar conflictos en el desarrollo de la presente Asamblea, circunstancias a las que todos los presentes muestran su conformidad.

La Sra. Presidenta Doña Inmaculada Sáez Arnaiz, el Vicepresidente Don Javier Mangas Moreno, la Sra. Tesorera Doña Ana Cristina López Santana , la Secretaria Doña Teresa Elsa Szachrajczuk Bezchlibiak, y los vocales Doña María Isabel Perera Díaz, Doña Soraya Herrera Sarmiento, y Don Agustín Perera Díaz

Comparece en calidad de Invitado Don Orlando del Toro Vega; el cual es abogado que ha colaborado con la directiva a fin de dar explicaciones sobre las tareas realizadas.

Igualmente comparecen los siguientes comuneros:

Presentes: 21/ Representados: 41
Con derecho a voto: 58/ Sin derecho a voto: 4

La Sra. Presidenta toma la palabra, y declara abierta la sesión, donde en primer lugar da la bienvenida a todos los presentes, y agradece el esfuerzo por venir para la celebración de la presente Asamblea, donde se informa a los presentes que para la celebración de la misma , se ha solicitado a los presentes atiendan a las medidas de Seguridad dictadas por las autoridades Sanitarias a fin de prevenir el contagio del Covid-19, donde de la misma forma se recuerda a los presentes de la necesidad de mantener las medidas de seguridad dictadas por las autoridades para la celebración de la misma.

Se deja en acta constancia de que la presente Asamblea se ha celebrado al aire libre, respetando la distancia de seguridad social, donde las sillas se han colocado a una distancia superior a 2 metros respectivamente cada una de ellas.

Dicho esto, se procede a la lectura del **Orden del día:**

1º- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Tras la lectura del Acta, ninguno de los presentes ha impugnado la misma, y de la misma forma, nadie muestra oposición al contenido del Acta, motivo por el cual se somete a aprobación con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDEROS
C.I.F.: H-35103949
C/. CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUIN - MOGAN

EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE A LA APROBACIÓN POR UNANIMIDAD POR TODOS LOS PRESENTES, autorizando a la Sra. Presidenta y Secretaria a la firma de la misma.

A continuación, la Sra. Presidenta hace un balance general de la Gestión desarrollada desde que se aceptó el cargo y en particular, desde la celebración de la última Asamblea, circunstancias para lo cual explica las **OBRAS REALIZADAS EN RELACIÓN TANTO AL MANTENIMIENTO DE LA COMUNIDAD Y EN CUANTO A LAS OBRAS EXTRAORDINARIAS** circunstancias, las cuales estaban aprobadas en la anterior Junta de Propietarios.

.- A continuación, informa sobre las reuniones mantenidas con **AGUAS DE ARGUINEGUIN**, en referencia a la falta de mantenimiento de las Instalaciones interiores de la Comunidad de Propietarios, para lo cual refiere que como consecuencia de las reuniones mantenidas, Aguas de Arguineguín, ha aportado un contrato el cual está incompleto ya que falta una parte del Anexo, donde en según refiere el mismo, el contrato de suministro de aguas, es hasta el contador patrón que está conectado a la entrada de la Comunidad, y que en ningún momento Aguas de Arguineguín presupuestó tareas de mantenimiento con la Comunidad, ya que dicha situación aparentemente fue rechazada por la Comunidad y ese es uno de los motivos de que se proratee entre todos los vecinos la factura de agua, donde se hace un prorrateo del agua consumida en cada vivienda conjuntamente con la de la Comunidad.

En función de la evolución de las negociaciones con Aguas de Arguineguín, se irá ampliando esta información.

- REUNIÓN CON EL AYUNTAMIENTO CON LA SITUACIÓN DEL AGUA.

En los mismos términos, la Directiva, ha mantenido diferentes reuniones con el Ayuntamiento donde ha estado presente la Alcadesa directamente, y ella refiere que este tema, es muy importante para el municipio y que en el desarrollo de la legislatura se buscarán soluciones.

El resultado real, es que no hay novedad y seguiremos intentando regularizar la situación del agua.

. - REUNIÓN CON AYUNTAMIENTO CON LOS CONTADORES DE LUZ, Y ABONO DE FACTURAS PENDIENTES.

Se han mantenido diferentes reuniones, sin resultado al respecto.

Previamente a este acto, se ha interpuesto las acciones a fin de reclamar al Ayuntamiento las facturas devengadas y no abonadas, donde todo apunta que llegaremos al juzgado en reclamación de las mismas, circunstancias que ya están aprobadas en la Anterior Asamblea General, motivo por el cual, no se solicita autorización para tales acciones ante el Ayuntamiento.

En caso que llegue el dinero, informaremos a todos los vecinos.

. - ENVÍO DE BUROFAX A PROPIETARIOS POR DAÑOS EN ZONAS COMUNES POR HUMEDAD.

La Sra. Presidenta informa que pese a las gestiones realizadas, existen propietarios que siguen regando sus terrazas ,ante esta situación tenemos varias circunstancias que explicar;

- a) Primero que no son un gran número de propietarios, ya que la gran cantidad de propietarios han entendido la situación que nos ocupa.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDERO
C.I.F. H-35107919
C/ CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUIN - MOGÁN

- b) Que por el contrario, sigue habiendo un número pequeño de propietarios que siguen vertiendo gran cantidad de agua, atendiendo a la falta de impermeabilización de las mismas, están filtrándose hasta los túneles y zonas comunes de la CCPP, donde se les está enviando burofax informando de dichas circunstancias, a los efectos tanto de que impermeabilicen las terrazas como de que en caso que haya que reparar zonas comunes fruto del vertido del agua, serán demandados por dichos daños.

En este punto, se procede a la lectura íntegra del Punto Séptimo del Libro de actas de la anterior Sesión Asamblearia, **"INFORME DE SITUACIÓN POR HUMEDAD Y DAÑOS EN ZONAS COMUNES EN LOS VOLADOS DE LA COMUNIDAD. AUTORIZACIÓN SI PROCEDE, A FIN DE FACULTAR A LA SRA. PRESIDENTA DE CCPP AL INICIO DE LAS ACCIONES LEGALES (ADMINISTRATIVAS – JUDICIALES) CONTRA LOS COMUNEROS QUE ESTÁN GENERANDO DICHOS DAÑOS.)"**

Se informa a los presentes que aquellos propietarios que generen daños a la Comunidad serán Demandados en aplicación de dicho acuerdo, donde se les repercutirán todos los gastos derivados de dichos procedimientos judiciales (así como costas, intereses y gastos de periciales y actas notariales), donde en este sentido, este punto no viene como punto a votar en el Orden del día, pero atendiendo a que ya se encuentra como punto aprobado en el Libro de Asambleas Generales, se quiere informar a todos de que en el futuro, todos los daños producidos en zonas comunes, serán resueltos de manera judicial donde se repercutirán los costes de dichos procedimientos a dichos propietarios.

Todos los presentes muestran su conformidad.

9º- LECTURA DE INGRESOS Y GASTOS DE 2019. APROBACIÓN SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2019 Y DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2020.

Se procede a la lectura por parte de la Tesorera del resumen de gastos realizados durante el año 2019 y de la misma forma, se procede a la lectura de los Presupuestos para el año 2020, circunstancias que han sido enviadas conjuntamente con la convocatoria de esta Asamblea.

Una vez leída, se procede a dar las explicaciones relativas principalmente de las partidas más grandes las cuales se corresponden con los gastos de las Obras realizadas en la Comunidad.

Se procede a someter a votación la aprobación de las cuentas del ejercicio 2019.

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

Se procede a someter a votación la aprobación de **LOS PRESUPUESTOS DEL EJERCICIO 2020**

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

QUEDAN APROBADOS LOS GASTOS DEL AÑO 2019 Y LOS PRESUPUESTOS PARA EL AÑO 2020.-

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDEROS
C.I.F.: H-35105949
C/ CESAR MANRIQUE 1
35129 - ARGUINEGUAN - M.G.N.

3º- APROBACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES DE LAS DEUDAS DE LOS COPROPIETARIOS PRESENTADAS ANEXO I, FACULTANDO A LA SRA. PRESIDENTA PARA EL EJERCICIO DE CUANTAS ACCIONES JUDICIALES TENGAMOS ATRIBUIDAS POR MINISTERIO DE LEY PARA EL COBRO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS CONTRA LOS PROPIETARIOS.

La Sra. Tesorera refiere que conjuntamente con la convocatoria de la presente se han publicado el estado de morosidad de la Comunidad a fecha de la presente, y de la misma forma, se informa de los trabajos realizados desde la Junta Directiva a fin de regularizar la situación de saldos deudores.

A la vista de la presente situación, se solicita Autorización a favor de la persona que ejerce las funciones de Presidente o Presidenta de la CCPP a fin de iniciar acciones Judiciales en este sentido, circunstancias para lo cual, la Sra. Presidenta solicita igualmente autorización para la contratación del Letrado que nos acompaña y que viene trabajando con la Directiva Sr. Del Toro Vega tanto para ayudar y asesorar jurídicamente en la gestión de la Comunidad de Propietarios, como para la presentación de los Procedimientos Judiciales que sea necesarios.

Tras dicha información se procede a votación con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

4º.- INFORME DE SITUACIÓN, ESTADO DE ZONA COMÚN EN EL PASILLO "ISLA DE LOBOS", PASILLO LA GRACIOSA, Y "FINAL DE CALLE GRECO", PRESUPUESTO DE REPARACIÓN. TOMA DE ACUERDO.

Toma la Palabra nuevamente la Sra. Presidenta, e informa de los trabajos presupuestados a realizar, donde de la misma forma, se da lectura de los Presupuestos solicitados a fin de realizar los mismos, donde se someten a votación tanto los Trabajos a Realizar como la aprobación de dichos Presupuestos, con el siguiente Resultado:

VOTACIÓN DE OBRAS A EJECUTAR EN LA CCPP LOS CAIDROS, SITOS EN PASILLO ISLA DE LOBOS - PASILLO LA GRACIOSA – Y CALLE GRECO.

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

5º.- RENDICIÓN DE CUENTAS GASTOS DE LA JUNTA DIRECTIVA. TOMA DE ACUERDOS.

La Sra. Presidenta informa a los presentes de los gastos realizados a favor de los miembros de la Directiva derivados de la Gestión de la Comunidad de Propietarios, donde dichos gastos ascienden a la cantidad de 100 €, circunstancias para lo cual se solicita al presente el abono de dichas cantidades a la Directiva.

Se aprueba por **UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES**, salvo aquellos que están carentes de votos y que se encuentran presentes, **ABONAR** la cantidad Total de **100 €** a la directiva por gastos derivados de la Gestión de la Comunidad de Propietarios.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDROS
C.I.F.: H-35105949
C/ CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUÍN, MÓGAN

6º.- SITUACIÓN CHALET SITO EN LA CALLE DALÍ. INSTALACIONES DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES EN EL TÚNEL DE LA COMUNIDAD. TOMA DE ACUERDO.

Toma la palabra la Sra. Presidenta y a este respecto traslada que, con motivo de las obras de mantenimiento realizadas, esta parte ha podido comprobar como el Chalet que se encuentra fuera de la Urbanización tiene las tuberías de saneamiento conectadas a la red de la comunidad de propietarios.

En este sentido se informa, que salvo error por esta parte, no existe documentación alguna que justifique el motivo por el cual un tercero, ajeno a esta comunidad tenga dichas instalaciones conectadas a la red de la misma.

Que esta parte no era conocedora de dicha situación, cuando se abordó la situación del talud con el propietario de dicho Chalet, ya que en tal caso, se habría igualmente atendido a este tema.

En consecuencia, se traslada esta situación a la Asamblea, en primer lugar a fin de informar de la misma a los vecinos y en segundo lugar, de solicitar **AUTORIZACIÓN**, para iniciar conversaciones y averiguaciones con la propiedad de dicho Chalet, para poder dar luz a este tema.

El abogado presente toma la palabra y refiere que este es un tema muy complejo, pues podrían existir derechos a favor de dicha propiedad para el establecimiento de dichas canalizaciones, circunstancias que desconocemos, y donde las pautas a realizar serían en primer lugar, levantar un informe pericial, así como un acta notarial a fin de dejar testimonio de dicha situación, y una vez realizadas dichas acciones, dirigirnos a la propiedad del "chalet" a fin de abrir ronda "informativa" tanto para aclarar la situación como intentar conseguir una solución amistosa.

En el caso que dicha situación no fuera posible, se solicita autorización para iniciar acciones judiciales para que dichas instalaciones desaparezcan y que en el futuro no se puedan volver a conectar a las instalaciones de la comunidad.

Dicho esto, se somete a votación, y se aprueba por **UNANIMIDAD DE TODOS LOS PRESENTE**, salvo por aquellos que se encuentran carente de voto, **AUTORIZAR** a la Presidencia a iniciar las acciones necesarias con respecto a dichas conexiones, autorizando expresamente a la contratación de Notario y Perito competente de su elección, a fin de otorgar **Acta de Presencia Notarial, y a fin de emitir informe pericial**, en los términos indicados.

Una vez se tenga una composición real de la situación, se debe informar mediante Asamblea General, a fin de proceder a la toma de decisiones al respecto.

7º.- ELECCIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA.

Atendiendo al vencimiento del mandato de la Directiva, se procede en base a lo dispuesto en el **Art. 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal**, a la convocatoria de Elecciones para el Cargo de Presidente de la CCPP, circunstancias para lo cual se invita a todos los presentes, incluso a aquellos que no se encuentren al corriente de sus obligaciones económicas con la comunidad,

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDEROS
C.I.F.: H-3510594G
C/. CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUÍN - MOGÁN

y siempre que cumplan con los requisitos establecidos tanto legal como Estatutariamente establecidos a tal fin.

Por parte de los asistentes, todos declinan la posibilidad de postularse a los cargos directivos, circunstancias para lo que, en último lugar, toma la palabra Doña Inmaculada, la cual ha ostentado el cargo de Presidenta de la Comunidad, y públicamente manifiesta su intención de presentarse, circunstancias para lo cual lo hace acompañada de las mismas personas que la han acompañado durante su mandante en el ejercicio de estas funciones.

De la misma forma, Doña Inmaculada Sáez Arnaiz, se postula al cargo de Presidenta, Doña Ana Cristina López Santana al cargo de Tesorera, don Francisco Javier Mangas Moreno al cargo de Vicepresidente, Doña María Isabel Perera Díaz y doña Soraya Herrera Sarmiento al cargo de vocales y Don Agustín Perera Díaz al cargo de Secretario de la Comunidad

Una vez hechas las presentaciones de la candidatura, se procede a la votación de la misma, con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: UNANIMIDAD

Se aprueba la candidatura de Doña Inmaculada Sáez Arnaiz.

A continuación, tanto ella, como todos aquellos que componen su candidatura públicamente **ACEPTAN EL CARGO.**

2º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Toma la palabra el propietario de la vivienda sita en calle **Greco 42**, y pregunta si se van a hacer obras en los túneles, ya que ha habido muchas fugas de agua, donde la Presidenta dice que está en Estudio, y que se ha peritado, pero de momento no entra dentro de las obras presupuestadas para este año, donde en función del presupuesto para el año que viene se estudiará.

Pregunta la propietaria de **Greco 82**, y preguntar sobre las obras a realizar en la calle Greco principalmente al en el penúltimo pasillo, donde hay unas grietas, donde hay problemas con las tuberías en el suelo, donde propone se revisen las instalaciones de esa zona a la hora de la ejecución de las obras.

Preguntan las propietarias de **Greco 2 y Greco 12** sobre los contenedores de basura, los cuales no tienen tapas, pero que hay problemas de moscas, etc.... Donde se contesta que las tapas instaladas no es posible cerrarlas, porque se han colocado de forma que no puedan cerrarse.

La presidenta, refiere que no es posible cerrar los techos donde se encuentran las basuras, pero que se trabajará para mejorar las instalaciones de la basura.

Se pregunta, sobre la **Apertura de Piscinas, cancha de tenis, parque y zonas comunes con carácter general**, las cuales se encuentran cerradas con motivo del Estado de Alarma por Crisis Sanitaria, donde se contesta que de momento no es posible atendiendo a las condiciones sanitarias establecidas por el Estado de Alarma. Por lo que habrá que esperar a que las autoridades Sanitarias cambien las condiciones legales, ya que el coste que implican las

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDERS
C.I.F.: H-35105949
C/ CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUAN - M.CAN

medidas de seguridad e higiene publicadas al respecto hace que sea inviable la apertura de las mismas, y donde tras estudio de la situación, la apertura de piscinas, conlleva cita previa, con turno, límite de aforo, y contratación y refuerzo de productos de limpieza, y en todo caso, la contratación de un personal de vigilancia, para garantizar que dichos turnos y aforo sean respetados en los términos establecidos legalmente, por lo que es casi imposible atender a las instrucciones legales.

Toma la palabra la propietaria de **Goya 142** doña Gloria Suárez Santana y refiere que representa a una comercializadora de Energía Eléctrica, donde hace una presentación a fin de contratar con ella los servicios de energía eléctrica circunstancias que son referidas ante los presentes a los efectos de si alguno está interesado en la contratación del producto, y de la misma forma, formula la solicitud para ver si la comunidad podría contratar los servicios propuestos para la contratación de dicho servicio.

Además, refiere que dicho producto tiene adherido un seguro el cual cubre todo lo relativo a la electricidad contratada.

La presidenta dice que estudiará dichos servicios a fin de ver las opciones de contratación, atendiendo a las necesidades de la comunidad.

La Sra. Presidenta invita al resto de asistentes a proponer algún Ruego o Pregunta, circunstancias declinadas por los presentes a lo que a la vista de que no existen más temas a tratar, La Sra. Presidenta da por concluida la sesión cuando son las **19.50 pm**.

Presidenta:

Inmaculada Saez Arnaiz

Secretaria:

Teresa Elsa Szachrajczuk Bezchlibiak

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDEROS
C.I.F.: H-35105949
C/. CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUÍN - MOGÁN