

**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIOS DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2023, CELEBRADA EN LA CALLE GRECO, (LOCAL COMUNITARIO SITAS EN LA CALLE GRECO – ARGUINEGUIN - MOGÁN. -**

Abierto el Acto, cuando son las 9:30 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 el LOCAL COMUNITARIO SITO EN LA CALLE GRECO EN LA CCPP LOS CAIDEROS circunstancias para lo cual, comparecen las siguientes personas, a fin de Celebrar Asamblea General Ordinaria de la "CCPP LOS CAIDEROS".

Previamente al inicio de esta, 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, a las que todos los presentes muestran su conformidad.

Así comparecen, los miembros de la Directiva, encabezada por Sra. Presidenta Doña Inmaculada Sáez Arnaiz, el Vicepresidente Don Javier Mangas Moreno, la Sra. Tesorera Doña Ana Cristina López Santana y los vocales, Doña María Isabel Perera Díaz, y la Sr. Secretario que suscribe, 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:

<b>PRESENTES: 15 / COEFICIENTES DE REPRESENTACIÓN 4,402%</b>
<b>REPRESENTADOS: 21 / COEFICIENTES DE REPRESENTACIÓN 6,359%</b>
<b>TOTAL: ASISTENTES 36 COEFICIENTE REPRESENTACIÓN: 10,779 %</b>

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.

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 las presentes ha impugnado la misma, y de la misma forma, nadie muestra oposición al contenido de la misma, motivo por el cual se somete a aprobación con el siguiente resultado:

VOTACIÓN ACTA SESIÓN ANTERIOR		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

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

**2º- APROBACIÓN SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2022 Y DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2023. TOMA DE ACUERDOS.**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
**LOS CAIDEROS**  
C.I.F.: H-35105948  
C/ CESAR MANRIQUE  
35129 - ARGUINEGUIN - MOGÁN



Toma la palabra la Tesorera y procede a dar informe de las cuentas correspondientes al ejercicio 2022.

Se procede a una lectura resumida de las acciones en materia de Tesorería, circunstancias enviadas conjuntamente a todos los comuneros con la Convocatoria de la Asamblea.

Se invita a los presentes a si tienen alguna cuestión o pregunta nueva a lo que éstos declinan dicha invitación proponiendo la Sra. Presidenta proceder a la Aprobación de las Cuentas del año 2022.

CUENTAS AÑO 2022		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

Con respecto al PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2023, en los mismos términos se procede a lectura resumida de los capítulos de los que se compone el Presupuesto para el año en curso, donde se invita a los presentes a si tienen alguna cuestión o pregunta nueva a lo que éstos declinan dicha invitación proponiendo la Sra. Presidenta proceder a la Aprobación de las

PRESUPUESTO 2023		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

3º.- LIQUIDACIÓN DE MOROSIDAD. AUTORIZACIÓN SRA. PRESIDENTA AL INICIO DE ACCIONES JUDICIALES EN RECLAMACIÓN DE LAS DEUDAS CONTRAÍDAS POR LOS COMUNEROS AL SOSTENIMIENTO DE LOS GASTOS COMUNES TAL COMO DISPONE EL ART. 9.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LECTURA DE PRESUPUESTOS DE DESPACHO DE ABOGADOS A CONTRATAR. TOMA DE ACUERDOS QUE PROCEDAN.

A la vista de la presente situación, se solicita Autorización a favor de la persona que ejerza 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 sean necesarios.

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

INICIO DE ACCIONES JUDICIALES & CONTRATACIÓN DEL ABOGADO DEL TORO VEGA		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

En consecuencia, se proceda a la aprobación por unanimidad por todos los presentes en los términos indicados previamente, incluido la contratación del abogado Sr. del Toro Vega.

4º.- INFORME DE OBRAS DESARROLLADAS EN LA URBANIZACIÓN DURANTE EL AÑO 2022.

Toma la palabra la Sra. Presidenta y refiere que el año pasado, se han realizado principalmente las siguientes obras:

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

- Obra de reparación de la Piscina al lado de las canchas deportivas, y construcción de cancha de petanca.

- Obra de reparación de la calle Alegranza, con su vallado.

A la vista de las anteriores, se acredita el cumplimiento íntegro del Presupuesto para el año 2022.

**5.- INFORME SITUACIÓN OBRAS A DESARROLLAR EN LAS CALLE GRECO (TALUD TRASERO CANCHA DE FUTBOL). TOMA DE ACUERDOS.**

Toma la palabra la Sra. Presidenta, y procede a dar la información respecto de la necesidad de realizar las obras de rehabilitación y mantenimiento para la comunidad, donde quiere destacar el mal estado del Talud sobre la cancha de futbol.

Se han recibido dos presupuestos, los cuales son leídos y presentados a todos los presentes, donde igualmente se han dado las explicaciones relativas a las obras a desarrollar.

De manera general se explica que el Presupuesto asciende a unos 100.000 € y el destino de dicho dinero.

Se dan las explicaciones de la política de la Directiva en cuanto a la ejecución de obras de mantenimiento de gran calado, con grandes costes para la comunidad, describiendo las mismas, y donde a priori, la obra de este talud sería la última gran obra para ejecutar por la Comunidad, salvo que en el futuro aparezca alguna no prevista.

A continuación, se procede a votación respecto de si se aprueba o no la obra planteada con el siguiente resultado

OBRAS PARA REALIZAR DURANTE EL AÑO 2023		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

**SE APRUEBA POR LOS PRESENTES EN DICHOS TÉRMINOS.**

**6.- VENCIMIENTO DE LOS CARGOS DE LOS ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN DE LA CCPP. ELECCIÓN DE CARGOS DE REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD. APROBACIÓN SI PROCEDE.**

La Sra. presidenta, invita a los presentes a que formulen en su caso la candidatura a los Cargos Directivos de la CCPP, circunstancias donde no hay candidaturas salvo la encabezada por la que actualmente preside la Presidenta Inmaculada Sáez, la cual se compone de las siguientes personas:

Presidenta Doña Inmaculada Sáez Arnaiz, Vicepresidente Don Javier Mangas Moreno, Tesorera Doña Ana Cristina López Santana y los vocales, Doña María Isabel Perera Díaz, Doña Soraya Herrera Sarmiento, y en calidad de Sr. Secretario, Don Agustín Perera Díaz.

Se procede a la votación con el siguiente resultado

ELECCIÓN DE CARGOS DIRECTIVOS CCPP CANDIDATURA ÚNICA		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
**LOS CAIDEROS**  
C.I.F.: H-35105949  
C/ CESAR MANRIQUE, 1  
35129 - ARGUMENTEJUN - MÓZCÁN



SE APRUEBA POR LOS PRESENTES EN DICHS TÉRMINOS.

**7.- APROBACIÓN SI PROCEDE, DE GASTOS PARA LA JUNTA DIRECTIVA**

En este sentido, al igual que en anteriores años, la Presidente propone se abone la cantidad de **300 euros por el año 2022**, por los gastos asumidos por la Directiva de la CCPP en el ejercicio de sus funciones en dicho periodo, donde dichos gastos obedecen a traslados para reuniones, compra de materiales, etc., circunstancias para lo cual, solicita autorización a la Asamblea.

Dicho esto, se somete a votación con el siguiente resultado:

APROBACIÓN DE GASTOS DURANTE EL AÑO 2022 A FAVOR DE LA DIRECTIVA DE LA CCPP		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

SE APRUEBA POR LOS PRESENTES EN DICHS TÉRMINOS.

**8.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

La Sra. Presidenta invita a los presente a que formule sus ruegos o preguntas con el siguiente resultado:

. - GRECO N.º 2:

- Se solicita que la CCPP formule una Denuncia contra la Sra. Marta que vive en el túnel de Balito y pasea a su perro por esta comunidad, sin bozal y sin correa, por todo ello debido al riesgo que la situación conlleva siendo el perro de raza peligrosa.

Se explica que se han formulado varias denuncias individuales por los propietarios de la comunidad, pero el propietario del Perro no ha hecho nada contra el perro, manteniendo hoy, la situación de riesgos contra las personas y otras mascotas de los propietarios de la comunidad.

Se solicita se formule denuncia por la Comunidad de Propietarios, contra el Propietario de dicho Perro, por el peligro que genera.

La presidenta de la CCPP responde que la Comunidad hace 2 años ha puesto en conocimiento del ayuntamiento de dicha situación.

Se plantea esta cuestión a los presentes, con el resultado de que se acuerda presentar un escrito al ayuntamiento informando de esta situación.

. - TERESA, formula pregunta, relativa a la situación del TALUD DEL CHALET Y CAIDA DE PIEDRAS Y APARICIÓN DE HUMEDAD....

La Sra. Presidenta, informa que se ha presentado demanda ante el Juzgado por dicha situación, y de la misma forma, se ha presentado escritos ante el ayuntamiento de Mogán con este tema, estando a la espera de las resoluciones municipales.

. - GOYA 16,

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
**LOS CAIDERS**  
C.I.F.: H-35105949  
C/ CESAR MANRIQUE 1  
35129 - ARGUINEGIN - MCC

Plantea la situación de las Tarjetas de piscina y el coste de las mismas, a lo que la presidenta de la comunidad da respuesta tanto a los costes de la misma, como al uso de las tarjetas.

. - **GRECO 42.** Ha presentado escrito del cual se da lectura y donde de forma resumida plantea las siguientes.

Estudio y modificación de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios derivada de los problemas de convivencia con los inquilinos de alquiler vacacional, donde se establezcan unas horas de descanso, y respeto a las personas que viven o residen en la comunidad de propietarios.

Igualmente propone se tomen medidas contra el ruido de los comuneros y vecinos de otras comunidades vecinas, donde no se está vulnerando el derecho al descanso de los propietarios.

Se le informa de que los propietarios, inquilinos y ocupantes de la CCPP, de manera general hacen buen uso de las normas de convivencia, y que hay algunas personas o propietarios que no respetan el derecho al descanso de los demás.

La presidenta introduce que existe problemas de ruidos con otras urbanizaciones limítrofes como por ejemplo "balito" y sus karaokes nocturnos, donde se ha dado aviso a la policía local y guardia civil, sin que se hayan establecido correcciones por dichos eventos.

- **DALÍ Nº 74.**

Refiere que se encuentra muy preocupado por la situación de los ocupas en el complejo y se pregunta que acciones va a tomar la comunidad de Propietarios, donde de la misma forma, propone la contratación de un señor que haga las funciones de vigilante, así como la instalación de una barrera de seguridad como en el pasado, donde la presidenta de la CCPP da respuesta a lo insostenible de dichas medidas.

El Abogado, igualmente explica que la urbanización ya sido recepcionada por el ayuntamiento salvo en materia de aguas, por lo que todos los viales tienen la consideración de vías públicas, por lo que no se puede instalar una barrera.

En cuanto a la contratación del señor para que haga de vigilante, dicha medida no ha sido propuesta ni votada en la Asamblea General, y a mayor abundamiento, la ley de seguridad privada lo prohíbe, ya que se debe contratar a una empresa de vigilancia o seguridad privada para esas funciones, y por costes, se dispararía la cuota comunitaria.

En cuanto a los ocupas, el propietario de la vivienda es conocedor de la situación, por lo que la misma tiene la consideración de una relación privada donde será el propietario el que deba resolver la misma.

En último lugar, solicita se hable con el ayuntamiento para la instalación de un punto limpio en la urbanización a lo que la presidenta da explicaciones relativa a las políticas del ayuntamiento en materia de basuras y recogidas de materiales, etc.-

.-**GRECO Nº 50** Presenta una factura de suministro de aguas, e invita a todos los presentes a que no pague la depuración de aguas, con la empresa de aguas de Arguineguín.

. - **GRECO Nº2,** ruega se revise la instalación de la piscina de la calle greco, pues aparentemente la semana pasada hubo desbordamientos de agua de gran caudal fuera de la piscina.

De la misma forma, dicho propietario, recuerda los problemas existentes entre la dirección que aparece en el IBI con los datos de referencia del catastro...

.- GRECO Nº 16. Refiere que no está de acuerdo con el precio de la compra de las tarjetas, de las piscinas, a partir de la tercera, puesto cuando ella compra la propiedad, la dueña anterior, no le entregó las dos tarjetas que la comunidad, adjudicó a dicha propiedad.

Dicho esto, la Sra. Presidenta le informa, que ella es concedora de que dichas tarjetas son de la propiedad, y no del propietario, y que es responsabilidad, tanto del dueño anterior como del actual no reclamar las tarjetas a la fecha de compra/venta, y sabiendo dicha propietaria de la situación puesto que hace muchos años la misma reside en esta comunidad, que el precio de las tarjetas fue votado en la Junta del año 2018 por unanimidad, y no hubo impugnación de la misma.

Por tanto, el precio es el que aprobaron los propietarios en la mencionada junta.

La propietaria deja constancia que no está de acuerdo y que iniciara las acciones legales correspondientes.

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 11.25 am, agradeciendo a todos los presentes su asistencia.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
**LOS CAIDEBRAS**  
C.I.F.: H-351293949  
CI. CESAR MAURIQUE  
35129 - ARGUINEGUAN