

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIOS DE FECHA 11 DE MAYO DE 2024, 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 se celebró en el **LOCAL COMUNITARIO SITO EN LA CALLE GRECO EN LA CCPP LOS CAIDERS** circunstancias para lo cual, comparecen las siguientes personas, a fin de Celebrar Asamblea General Ordinaria de la “**CCPP LOS CAIDERS**”.

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, Doña Soraya Herrera Sarmiento, y el 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:

PRESENTES: / COEFICIENTES DE REPRESENTACIÓN 4,462%
REPRESENTADOS: / COEFICIENTES DE REPRESENTACIÓN 3,986%
TOTAL: ASISTENTES COEFICIENTE REPRESENTACIÓN: 8,448 %

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 2023 Y DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2024. TOMA DE ACUERDOS.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDERS
C.I.F. A-5105949
C/ CESAR MANRIQUE, 1
35128 ARGUINEGUIN - MOGÁN

Toma la palabra la Tesorera y procede a dar informe de las cuentas correspondientes al ejercicio 2023.

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 2023.

CUENTAS AÑO 2023		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

Con respecto al PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2024, 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 2024		
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

AUTORIZACIÓN PARA PROCEDIMIENTOS JUDICIALES CONTRA EL CHALET POR INSTALACIONES ILEGALES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTOS DE AGUA SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNITARIAS. TOMA DE ACUERDOS.

AUTORIZACIÓN PARA PROCEDIMIENTO JUDICIAL CONTRA EL AYUNTAMIENTO CON MOTIVO DE LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 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

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDERS
C.I.F. 15105949
C/ CESAR MARIQUE, 1
35129 ARGUINEGUÍN - MOGÁN

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.

En el mismo orden de asuntos, se recuerda a los presentes el estado de los Procedimientos Judiciales, donde la Comunidad es parte, bien como Demandante o como Demandada, así como del estado de estos, y en particular los relativos al Chalet, por las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento presuntamente ilegales y así como del procedimiento de Ejecución de Sentencia seguido contra el Ayuntamiento de Mogán por la Recepción de la Urbanización.

CONTINUACIÓN DE ACCIONES JUDICIALES CONTRA EL CHALET Y AYUNTAMIENTO		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

A continuación se dan las explicaciones relativas a determinados propietarios que están cambiando el uso de determinados locales y plazas de garajes, convirtiendo dichos espacios en viviendas ilegales, donde dichas circunstancias están generando muchos problemas de convivencia, ya que principalmente son destinados a alquiler vacacional.

De la misma forma, también se informa que hay propietarios que han cambiado el uso de dichos espacios, y han alquilado sus casas para ir ellos (los propietarios) a vivir al local ó al garaje, y donde solicitan copias de las llaves de piscina, tanto para la vivienda, como para los locales o garajes ya que se están viviendo en ellos.

Se solicita se cesen dichas prácticas ya que la urbanización no está preparada para dicho aumento de personas, ya que ni dichos espacios están preparados para ser viviendas, ni hay aparcamientos, ni hay conexiones eléctricas y de aguas con suficientes garantías, ni llaves para todos los que quieran ir a las piscinas comunitarias.

En consecuencia, se solicita la autorización para denunciar vía administrativa dichas prácticas ante el ayuntamiento de Mogán.

DENUNCIA CONTRA LOS CAMBIOS DE USO LOCAL Y GARAJES		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

4º.- INFORME DE OBRAS A DESARROLLAR DURANTE EL AÑO 2024. 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.

Entre otras, se destaca que la obra principal a ejecutar es, La bajada de la escalera principal, en calle Goya hasta la vía principal y en la escalera en la calle Greco, ya que se ha comprobado que el sistema actual donde se pinta.

Igualmente se hace lectura de los presupuestos solicitados, los cuales previamente a este acto han sido añadidos a la Convocatoria.

A su vez, se van repasando los pasillos inacabados, y donde se siguen realizando las tareas de mantenimiento en túneles comunitarios, jardines, zonas comunes, piscinas, y jardines.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAJEROS
C.I.F. H-15105949
C/ CESAR MANRIQUE, 1
35129 - ARGUINEGUIN - MOGÁN

A este respecto, se pregunta sobre el pasillo de la calle Graciosa, ya que se comenta que el suelo resbala cuando hay humedad o cuando está mojado, a lo que se responde que se instaló ese suelo ya que constan las certificaciones como que es antideslizante.

VOTACIÓN SOBRE LAS OBRAS A EJECUTAR DURANTE EL AÑO 2024		
VOTOS A FAVOR	VOTOS EN CONTRA	ABSTENCIONES
UNANIMIDAD	0	0

Aprobado por unanimidad de todos los presentes. Sin votos en contra y ni abstenciones

SE APRUEBA POR LOS PRESENTES EN DICHS TÉRMINOS.

5.- 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

SE APRUEBA POR LOS PRESENTES EN DICHS TÉRMINOS.

6.- 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 2023**, 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 2023 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.

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

SE SOLICITA QUE SE MEJORE LA LIMPIEZA DE LOS PASILLOS COMUNITARIOS, YA QUE ANTES SE LIMPIABA DIARIAMENTE Y SE FREGABA TODOS LOS VIERNES.

DESDE LA DIRECTIVA SE CONTESTA QUE, por favor, los que tengan problemas de limpieza en pasillos comunitarios, envíen un mail a la comunidad de propietarios para dar parte de todas estas cosas.

SE SOLICITA QUE SE PRESENTE AL AYUNTAMIENTO UN ESCRITO PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS JARDINES, Y ZONAS DE MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS DEL AYUNTAMIENTO.

En la calle Picasso, el ayuntamiento hizo una instalación nueva donde dejaron los cables al aire...

Se le contesta que antes había unas canaletas, que la empresa que hizo la instalación se llevó las canaletas y no la ha repuesto.

La directiva ha intentado que todos los cables viejos, sean retirados para que se proceda a la instalación de cables nuevos, así como la fibra para internet, por lo que se pide paciencia para estas tareas.

PICASSO 3, 20, 24 PREGUNTA POR LA SITUACIÓN DE LOS CONTENEDORES DE BASURAS Y ESCOMBROS EN DICHA ZONA, donde se le contesta que la bolsas actuales con escombros generados por las obras de la CCPP donde en la actualidad se está a la espera de que venga la empresa especializada para la retirada por dicha empresa

APARTAMENTO PICASSO 19, SOLICITA: Sobre la situación de la Fibra óptica, el propietario refiere que toda esa zona "b" tienen problemas para que se les instale la fibra ya que un propietario ha hecho un cerramiento y no permite el acceso a dicho espacio, donde propone que el cableado pase del túnel 3 al 4 para que la fibra pasaría por ahí, para poder conectar, a lo que se estudiará ese asunto.

PICASSO 4 Y 30, SE PREGUNTA QUE, PORQUE LAS EMPRESAS QUE HACEN LA INSTALACIÓN DE LA FIBRA NO HAN PRESENTADO UN PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRA, ya que se están instalando arbitrariamente, y sin orden....

RESPUESTA: se ha peleado muchos años por la fibra, movistar hizo un proyecto para toda la urbanización, donde se aprobó desde la directiva para evitar demoras, es aprovechar la instalación preexistente para no tener que hacer un tendido de cableado nuevo, ya que en el pasado no se sabía por dónde venía la instalación de telefonía, por lo que se dio autorización de la directiva para hacerlo de esa manera.

PICASSO 4 Y 30, problemas de los garajes como vivienda, donde cada vez proliferan más estas prácticas.

Se solicita que desde la directiva se denuncien estas prácticas.

La directiva quiere dejar constancia de que fruto de las obras realizadas durante los últimos 30 años en las viviendas, garajes y locales de la comunidad, donde fruto de las mismas, se ha aumentado el peso de toda la Urbanización y exceso de aguas fecales debido al incremento de baños y cocinas, ha generado que año por año, las tuberías y los tuneles no resista tanto

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDERS
C.I. H-35105949
C/ DE GAR-MANRIQUE, 1
35200-ARQUEJUN MOCÁN

peso y acumulación de agua. Desde la directiva se pretende dejar constancia de dicha situación, es decir.... , con lo que en el futuro habrá que abordar dicha situación.

DALI 8, pregunta por la zona de los aparcamientos y la barrera.

Se da respuesta, a la situación de la barrera y la recepción del ayuntamiento como zonas viales del ayuntamiento.

PICASSO 4 Y 30, PREGUNTA CUANDO SE VA A REHABILITAR LA ZONA DE LA PISCINA DE LA ZONA PICASO, YA QUE LA MISMA SE ENCUENTRA EN MAL ESTADO.

Se le informa de las obras realizadas, los costes de mantenimiento, y el presupuesto que maneja la comunidad, por lo que, con el presupuesto de la CCPP, no da para más reparaciones ni para más mantenimiento....

Además, se explica que la CCPP cuenta con un Presupuesto limitado, y que a razón de los saldos que tiene en cuenta, puede ir ejecutando obras, con lo que no hay más capacidad económica de afrontarlo todo junto.

Goya 83, ruega que los propietarios de animales, no permitan que hagan sus necesidades en zonas comunes, ni en las puertas de sus vecinos.

Se le recuerda a los propietarios, que los garajes y locales no son viviendas.

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 **11.47 am**, agradeciendo a todos los presentes su asistencia.

LA SRA PRESIDENTA



EL SR SECRETARIO

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

