

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"



ACTA DE LA JUNTA GENERAL

En Valladolid a diecisiete de diciembre de dos mil uno, siendo las diecinueve y treinta horas, se reúne en segunda convocatoria la **Junta General** de la Comunidad de Propietarios **Residencial Cova 21** en la sala nº 24 del Centro Cívico Zona Sur, sito en la Plaza Juan de Austria nº 11, previa convocatoria en forma con la asistencia que se relaciona:

PROPIETARIOS	REPRESENTANTE	PROPIEDAD	COEFICIENTE
Oscar García Collazo		Camilo José Cela, 6 Bj A	2,34
Manuel Martín-Granizo Santamaría		Camilo José Cela, 7 1º A	1,78
Manuel Martín-Granizo Santamaría		Camilo José Cela, 7 1º B	1,78
Domingo Santos López		Camilo José Cela, 7 2º A	1,78
Mª del Rocío Manovel Arroyo		Camilo José Cela, 7 3º A	1,78
Isabel Fernández Gúezmes		Camilo José Cela, 8 Bj A	1,56
Fernando Moyano Redondo		Camilo José Cela, 8 Bj B	2,44
Sergio Martínez de la Fuente		Camilo José Cela, 8 1º B	2,20
Mª Victoria Muñumer		Camilo José Cela, 8 2º A	2,20
Juan Pablo González Montiel		Camilo José Cela, 8 2º B	2,20
Julia Carretero González		Camilo José Cela, 8 3º B	2,20
Jose Luis Lebrero	Jose María Lebrero	Camilo José Cela, 9 1º A	1,97
Juan Ignacio Candelas Martín		Camilo José Cela, 9 1º B	2,27
David Martínez Pérez		Camilo José Cela, 9 2º A	1,97
Felix del Villar		Camilo José Cela, 9 3º B	2,27
José Luis Jano Yenes		Miguel de Unamuno, 72 Bj A	2,34
Jose Luis Belloso Pérez		Miguel de Unamuno, 72 1º A	2,58
Jose Mª Domínguez Vaca		Miguel de Unamuno, 72 1º B	2,58
Antonio Vázquez Pedrazuela		Miguel de Unamuno, 72 2º A	2,58
José Álvarez Sánchez		Miguel de Unamuno, 72 2º B	2,58
Felix Angel Collantes		Miguel de Unamuno, 72 3º A	2,58
Jose Ramón Lobo Valentín		Miguel de Unamuno, 72 3º B	2,58
Julio Llorente Sánchez		Miguel de Unamuno, 74 1º A	2,26
David Junquera Hernandez		Miguel de Unamuno, 74 1º B	2,65
Jose Fernández Alonso		Miguel de Unamuno, 74 2º A	2,26
Carmen Cuadrado Luis		Miguel de Unamuno, 74 2º B	2,65
Alejandro Pérez		Miguel de Unamuno, 74 3º A	2,26
Almudena Laiz Monsalve		Miguel de Unamuno, 74 3º B	2,65

Tratándose el siguiente **ORDEN DEL DIA**:

PRIMERO.- Información sobre la Puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios "Residencial Cova 21".

Se entrega a los asistentes dossier conteniendo:

- ✓ Presupuesto de Servicios del Administrador.
- ✓ Presupuesto de Ingresos y Gastos para el 2.002.
- ✓ Copia de los Estatutos de la Comunidad.

11 ENERO 2012

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"



Antonio Pastrana González, administrador de fincas colegiado nº 322 se presenta a los asistentes. Informa de la convocatoria de la Junta por encargo de la promotora Edificasa 2.000, S.A. Posteriormente expone su oferta de servicios profesionales y presupuesto contenido en el dossier entregado a los asistentes. Se comenta brevemente el asunto entre los asistentes concluyendo la contratación inicial de los servicios del administrador en las condiciones establecidas en el presupuesto. Posteriormente y en función del nivel de satisfacción con los servicios prestados la Comunidad tomará la decisión que más convenga. Quedando nombrado por lo tanto conforme a los Estatutos Secretario-Administrador.

El Sr. Administrador brevemente explica las gestiones realizadas con carácter urgente referidas especialmente al alta del contrato de suministro eléctrico a la Comunidad.

SEGUNDO.- Nombramiento de cargos.

Se procede a comentar, en una breve exposición por parte del Sr. Administrador, el sistema de elección, conforme a los Estatutos y a la Ley sobre la Propiedad Horizontal. Se apunta, por algunos de los asistentes, la conveniencia de tener aparte del Presidente y del Vicepresidente, vocales que representen a cada uno de los portales. Se discute ampliamente llegándose a la conclusión de votar dos opciones:

Primera.- Elección únicamente de un Presidente y un Vicepresidente.

Segunda.- Elegir, además de los cargos del punto primero, un vocal por cada portal. Siendo compatible dicho cargo con el del Presidente y Vicepresidente. De esta forma se elegirán 6 cargos, uno por portal teniendo en cuenta que Presidente y Vicepresidente son vocales de sus respectivos portales.

Se efectúa la correspondiente votación; votan a favor del sistema de representantes de portal 22 asistentes y 4 a favor del sistema de Presidente y Vicepresidente. Por lo tanto se acuerda nombrar a los seis cargos y de entre ellos, por sorteo elegir al Presidente y al Vicepresidente.

Se solicitan candidatos a los puestos de vocales para los portales de entre los propietarios asistentes, que habiten las viviendas o prevean hacerlo a corto plazo. Resultando los siguientes candidatos:

Plaza Camilo José Cela, 6: 3º B - Dña. Almudena Laiz Monsalve.

Plaza Camilo José Cela, 7. Vacante por falta de candidatos.

11 ENERO 2002



04

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"

Plaza Camilo José Cela, 8. Bajo B - D. Fernando Moyano Redondo.

Plaza Camilo José Cela, 9 2º A - D. David Martínez Pérez.

C/ Miguel de Unamuno, 72 2º A - D. Antonio Vázquez Pedrazuela.

C/ Miguel de Unamuno, 74 1º A - Dña. Emma Cózar Romeo.

La Junta decide proceder al nombramiento de los candidatos presentados, los cuales aceptan el nombramiento.

Posteriormente se procede al sorteo de los cargos de Presidente y Vicepresidente, resultando lo siguiente:

PRESIENTE: D. Fernando Moyano Redondo.

VICEPRESIDENTA: Dña. Emma Cózar Romeo.

Quedan nombrados por la Junta y aceptan el cargo, pasando a presidir la Junta sin más.

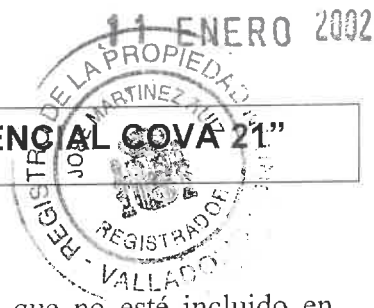
TERCERO.- Estudio y aprobación, en su caso, del presupuesto de la Comunidad para el año 2.002.

Con relación a este punto y como información previa para poder aprobar el presupuesto se exponen temas importantes. En primer lugar, por su urgencia, el presupuesto del seguro de la Comunidad. Se presentan tres presupuestos de otras tantas compañías: Aegon, Reale y Winterthur.

Resulta ser el más económico el presentado por AEGON por un importe de prima anual de 233.148.-pesetas. Los asistentes deciden se contrate inicialmente éste.

Otro tema urgente es la limpieza de portales. Se presentan cuatro presupuestos de diferentes empresas de limpieza. Todas ellas reúnen las garantías mínimas exigidas. El presupuesto de cada una es el siguiente: Vacale: 78.888.-pesetas, Limpiezas B.T.: 85.000.-pesetas, Limant Mantenimientos S.L.: 113.619.-pesetas y Limpiezas Slym: 75.000.-pesetas.

Se decide contratar a *Limpiezas Slym* al haber presentado el presupuesto más económico. Acordándose el inicio del servicio limpieza cuanto antes, dado el estado de los portales y demás. Igualmente se conviene negociar que se encargue



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL GOVA 21"

de mantener presentable la zona del patio, a pesar de que no esté incluido en presupuesto.

El Sr. Administrador expone la posibilidad de individualizar los contadores de agua, puesto que en este momento sólo existe un contador para todos los vecinos y habría que repartir el consumo con las injusticias que, en algunas ocasiones, ello supone. Todos los asistentes están de acuerdo en proceder a la individualización de contadores, que al hacerla de forma colectiva también conlleva algún ahorro en el contrato.

Sin embargo alguno de los propietarios manifiesta que no desea dar de alta su contrato individual de suministro de agua, al no utilizarlo por no residir en el edificio. Después de un largo debate se conviene:

Que los propietarios que se quieran dar de alta con contrato individual hagan llegar, urgentemente, a la Oficina de Administración de Fincas C/ Miguel Iscar 12 2º Tfno: 983 213726; Fax: 983 202463 , fotocopia del carné de identidad y número de cuenta para la domiciliación de recibos. A dichos propietarios se les pasará el cargo correspondiente por el contador y el contrato de suministro que viene suponiendo entorno a 20.000 pesetas. El resto habrán de tener en cuenta que cuando lo decidan deberán gestionar por su cuenta el alta, y que hasta esa fecha no dispondrán de suministro de agua en sus viviendas; al carecer de contrato y contador.

Se informa por parte del Sr. Administrador de la conveniencia de tomar el acuerdo de facilitar la instalación de plataformas de TV, tales como Canal Plus, Vía Digital, Quiero y Retevisión, dado que en este momento es gratuito. Se aprueba la instalación, no obstante comentan algunos vecinos, que ya han comenzado a residir, que no se reciben correctamente los canales de TV. Se acuerda notificar urgentemente al instalador para que revise la instalación y se resuelvan los problemas existentes.

Se comentan diversos temas de interés tales como los mantenimientos de ascensores y extintores que se irán concertando oportunamente. Igualmente se debate ampliamente el tema de accesos entre portales y de entrega de llaves, cuyo número se intentará reducir, procurando que todos los propietarios puedan acceder a las diferentes dependencias de la comunidad.

A continuación se comenta el tema de las derramas solicitadas. Algunos propietarios entienden que no ha sido justa la distribución y que no saben el criterio empleado. El Sr. Administrador manifiesta que el criterio empleado ha sido el nº de habitaciones por vivienda, puesto que a similitud de habitaciones se da, casi siempre, una similitud de superficies con escasas variaciones. El tema merece amplios comentarios sin que se tome decisión alguna al respecto.

Vertical column of handwritten signatures in blue ink on the left margin.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"



A continuación se expone el presupuesto de la comunidad para el año 2.002. Se informa de la dificultad de establecer previsiones iniciales, teniendo en cuenta lo complejo de la Comunidad a la que se irán añadiendo nuevos propietarios a medida que se vayan entregando nuevas fases. Finalmente se aprueba, por unanimidad, tanto el presupuesto como la distribución de cuotas para el año 2.002 (Se adjunta copia). Los recibos de la Comunidad se comenzarán a pasar a partir de enero alrededor del día 10. Se solicita a aquellos propietarios que no hayan comunicado número de cuenta para la domiciliación lo hagan cuanto antes.

CUARTO.- Ruegos y preguntas.

Algunos propietarios preguntan sobre el sistema utilizado para el cálculo de las cuotas mensuales. El Sr. Administrador informa que los cálculos se realizan en base a distintos coeficientes tales como: el de propiedad, el de portal, el de garaje y otros. Sin embargo algún propietario indica que hay diferencias entre viviendas que son iguales. Se les informa que lo normal es que eso no suceda cuando las viviendas están en el mismo portal. Sin embargo viviendas iguales en distintos portales pueden dar lugar a diferentes cuotas, eso sí, con diferencias mínimas por cuestiones de coeficiente de portal. No obstante el Sr. Administrador se pone a disposición de aquellos vecinos que deseen hacer las comprobaciones pertinentes a este respecto, facilitándoles el sistema de cálculo; y si hubiera algún error, naturalmente, corregirlo.

Se comentan diversos temas y siendo las 21 horas 45 minutos el Sr. Presidente da por finalizada la Junta.

La fecha de celebración de la Junta no ha sido el día 17 sino el día 27 de diciembre.

El Presidente

El Vicepresidente

Vocales

El Secretario - Administrador