

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “RESIDENCIAL COVA 21”**



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

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

<b>PROPIETARIOS</b>	<b>REPRESENTANTE</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>COEFIC.</b>
Emilio Maestro del Olmo	Fernando Moyano Redondo	Camilo José Cela, 6 Bj B	2,34
Jose A. Hernández Catalán		Camilo José Cela, 6 2º A	2,58
Mª Carmen Vázquez		Camilo José Cela, 6 2º B	2,58
Alejandro Pérez	Benedicto González Vereda	Camilo José Cela, 6 3º A	2,65
Benedicto González Vereda		Camilo José Cela, 6 3º B	2,58
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		Camilo José Cela, 7 3º A	1,78
Julio González Martín		Camilo José Cela, 8 BJ A	1,56
Fernando Moyano Redondo		Camilo José Cela, 8 Bj B	2,44
Sergio Martínez de la Fuente	Almudena Prieto Calleja	Camilo José Cela, 8 1º B	2,20
Mª Victoria Muñumer		Camilo José Cela, 8 2º A	2,20
Julia Carretero González		Camilo José Cela, 8 3º B	2,20
Juan Ignacio Candelas		Camilo José Cela, 9 1º B	2,27
Karin Nylund		Camilo José Cela, 9 3º A	1,97
Félix del Villar		Camilo José Cela, 9 3º B	2,27
Jose Luis Belloso		Miguel de Unamuno, 72 1º A	2,58
Jose Mª Domínguez Sanz		Miguel de Unamuno, 72 1º B	2,58
Antonio Vázquez Pedraza	Fernando Moyano	Miguel de Unamuno, 72 2º A	2,58
Purificación Chamorro		Miguel de Unamuno, 74 Bj A	2,34
Jose Elviro Fernández		Miguel de Unamuno, 74 2º A	2,26
Mª Ángeles Teja Torre		Miguel de Unamuno, 74 3º A	2,26
Purificación Recio García		Miguel de Unamuno, 74 3º B	2,65
Jorge Jiménez Villanueva		Miguel de Unamuno, 98 1º A	1,81
Alfonso González Ortega		Miguel de Unamuno, 98 1º B	1,45
Manuel Vidal González		Miguel de Unamuno, 98 1º C	0,99
David García López		Miguel de Unamuno, 98 2º A	1,81
Dolores Barrientos		Miguel de Unamuno, 98 2º C	0,99
Javier Platero Martín		Miguel de Unamuno, 98 3º A	1,81
Guadalupe Jorge Rodríguez		Miguel de Unamuno, 98 3º B	1,45
Carlos Zalama Álvarez		Miguel de Unamuno, 98 3º C	0,99
Alejandro Yagüe		M. de Unamuno, 100 3º A	1,47
Mª Luisa Salamanca Tejera		M. de Unamuno, 100 3º B	1,47
Rafael Monje Alonso		M. de Unamuno, 102 1º B	1,85
Carlos Aparicio Díez		M. de Unamuno, 102 2º A	1,81
Isaac Herrero Maroto		M. de Unamuno, 102 2º B	1,85
Marta García Pérez		Miguel Delibes, 19 D 1º A	1,85
Antonio Guadarrama del Olmo	Fernando Moyano	Miguel Delibes, 19 D 1º B	2,13
Jose Ignacio Sanz Díez		Miguel Delibes, 19 D 2º A	1,85
Mª Carmen Jorge Sanz		Miguel Delibes, 19 D 2º B	2,13

11 ENERO



## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"

Juan Alfonso Fernández	Miguel Delibes, 19 D 3º B	2,13
Miguel A. Prieto Pérez	Miguel Delibes, 19 C 1º A	2,13
Sixto Gutiérrez Bsyón	Miguel Delibes, 19 C 1º B	2,13
Juan M. Escalante Aldea	Miguel Delibes, 19 C 2º B	2,13
Gregorio Bordel Chico	Miguel Delibes, 19 C 3º A	2,13
Miriam Medina Caballero	Miguel Delibes, 19 C 3º B	2,13
Virginia Hernández Sagillo	Miguel Delibes, 19 B 1º B	1,47
Rosa Mª González García	Miguel Delibes, 19 B 2º A	1,47
Eustaquio Vallecillo Rodríguez	Miguel Delibes, 19 B 2º B	1,47
Ana Mª Manrique Gil	Miguel Delibes, 19 B 3º A	1,47
Nicolás Sobrino Gil	Miguel Delibes, 19 A 1º A	1,81
Luis Alberto Ruiz Gutiérrez	Miguel Delibes, 19 A 2º A	1,81
Javier San José Mendifulce	Miguel Delibes, 19 A 2º B	1,45
Fernando Campesino García	Ortega y Gasset, 1	7,80
Luciano Sinovas Moro	Ortega y Gasset, 5	6,10
Javier Hermida Rubio	Ortega y Gasset, 7	6,10
Jesús Burón Martínez	Ortega y Gasset, 9	6,10
Cristina Morata Martín	Ortega y Gasset, 11	7,80
Abel Álvarez Rodríguez	Ortega y Gasset, 13	7,80
Mª José Martín Regalado	Ortega y Gasset, 15	7,80
José A. Díaz Gigante	Ortega y Gasset, 19	6,10
Julio Domínguez Fernández	Ortega y Gasset, 21	6,10
Paquita Burón Martínez	Ortega y Gasset, 23	6,10

Milagros Hernández

Antonio Pastrana

Tratándose el siguiente **ORDEN DEL DIA:**

**PRIMERO.- Nombramientos de cargos en 2ª y 3ª Fase.**

El S. Presidente de la Comunidad da la bienvenida a los nuevos propietarios de la Comunidad de Fase 2 y 3. Como consecuencia de lo anterior se hace necesario elegir nuevos cargos en la Comunidad que representen a los nuevos propietarios. Tras una breve deliberación se solicitan candidatos para los puestos vacantes. De entre los asistentes resultan candidatos y son elegidos por unanimidad de todos los asistentes para representar a cada uno de los portales que se indican:

**Fase 2ª:** **Jesús Burón Martíne - C/ Ortega y Gasset nº 9**

**Fase 3ª:** **Javier Platero Martín- C/ Miguel De Unamuno, 98-3º A**

**Mª Luisa Salamanca Tejera- C/ Miguel De Unamuno, 100-3º B**

**Isaac Herrero Maroto- C/ Miguel De Unamuno, 102-2º B**

**Nicolás Sobrino Gil- C/ Miguel Delibes, 19 A-1º A**

**C/ Miguel Delibes, 19 B- Ante la falta de candidatos queda, de momento vacante.**



## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"

Miguel A. Prieto Pérez- C/ Miguel Delibes, 19 C-1º A

Juan A. Fernández Vaz- C/ Miguel Delibes, 19 D-3º B

Todos ellos aceptan el nombramiento.

### SEGUNDO.- Modificación Presupuestaria. Nuevas cuotas y nuevos servicios (piscina), como consecuencia de la incorporación de la 2ª y 3ª Fase.

El Sr. Presidente explica que como consecuencia de la incorporación de los propietarios de Fase 2 y 3, es necesario aprobar un nuevo presupuesto de ingresos y gastos que modifique al estimado inicialmente. En este punto cede la palabra al Sr. Administrador, quien explica la elaboración del presupuesto partiendo de los presupuestos individuales de cada Fase, las cuales, a su vez, efectúan las aportaciones necesarias para el mantenimiento de las zonas y servicios comunes, fundamentalmente garaje, patios, jardines y piscina, todo ello con arreglo a lo estipulado en los estatutos de la comunidad. Conteniendo toda la información de los presupuestos y cálculos se entrega a los asistentes una carpeta con toda la información. Para aquellos propietarios que no asistieron tienen dicha información a su disposición en las oficinas de la Administración de Fincas.

Se efectúa un breve repaso de la información contestando el Sr. Administrador a algunas dudas y preguntas que plantean los asistentes. Así mismo se detectan un par de errores en cuanto a cálculos aritméticos, sin mayor transcendencia, que serán corregidos.

Se somete a votación la aprobación del nuevo presupuesto que resulta aprobado por mayoría de los asistentes.

### TERCERO.- Individualización de los Contadores del Agua

Se expone por parte del Sr. Presidente la conveniencia de individualizar los contadores del agua, ya que únicamente existe un contador general, si bien es cierto que existe la posibilidad de instalar contadores individuales. Se produce un vivo debate, aprobando por unanimidad de todos los asistentes la instalación de los contadores individuales.

Con el fin de facilitar los trámites a los propietarios ante Aguas Valladolid se ofrece la posibilidad de gestionarlo a través de la comunidad entregando en la oficinas del Administrador: una fotocopia del carnet de identidad del titular de la vivienda e indicar un número de cuenta para domiciliar los recibos. Con ello también se logra una pequeña economía al hacerlo en conjunto.

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"



Se habla de la conveniencia de establecer un plazo para que cada vecino, que así lo deseé, individualice su contador, a partir del cual el contador general sólo daría servicio a la Comunidad, sin posibilidad de suministro para aquellos propietarios que no hubiesen contratado. Tras diversas propuestas se aprueba por mayoría dar un plazo de un mes para individualizar. Transcurrido el mismo los vecinos que no hayan contratado no podrán recibir suministro de agua, hasta tanto no contraten el servicio directamente con Aguas Valladolid.

### **CUARTO.- Normas de convivencia y uso de piscina.**

El Sr. Presidente comenta la necesidad de establecer unas normas de convivencia para el uso de la piscina. Se hace un llamamiento al civismo y responsabilidad de todos como principal sistema para mantener una buena convivencia. Cuestiones tales como no introducir comida en la piscina, tirar chicles, etc, son cuestiones de sentido común.

Informa el Sr. Presidente que la Junta Directiva ha tomado una serie de decisiones en lo referente a la piscina y en especial la contratación de un socorrista, que si bien no se exige legalmente, su conveniencia es innegable en una comunidad tan numerosa y con bastante población infantil. La mayoría de las intervenciones son favorables al mantenimiento de la contratación del socorrista, que simultáneamente cumple funciones de mantenimiento y control de acceso a la piscina. Sometida la ratificación de la contratación del socorrista es ratificada por mayoría de los asistentes, sin ningún voto en contra, observándose únicamente 4 abstenciones.

Se pregunta por uno de los asistentes si el socorrista dispone de seguro de responsabilidad civil. Aclara el Sr. Presidente que el seguro lo tiene la empresa que mantiene la piscina y tiene contratado al socorrista.

Se comenta el tema de los invitados, se discute ampliamente con diferentes propuestas y contrapropuestas. Ante esta discusión el Sr. Presidente somete a votación si se quiere permitir el acceso a los invitados. Se aprueba el acceso de invitados por mayoría, con 10 votos en contra y 4 abstenciones.

En esta situación se suceden multitud de intervenciones que intentaremos resumir. Algunos de los propietarios entendían que el acceso de los invitados debería fundamentarse en el buen juicio y sentido común de los propietarios, otras propuestas más restrictivas proponían restringir el número con diferentes limitaciones con el fin de evitar abusos. El debate fue largo hasta finalmente acordar:

Primero.- Utilizar un carnet para el acceso y bonos para los invitados. Votaron a favor 28, en contra 9 y 5 abstenciones.



## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL COVA 21"

Segundo.- Entregar un solo carnet por vivienda, que pueden utilizar indistintamente y conjuntamente toda la unidad familiar de la propiedad. Votaron a favor 38, en contra 1 y se abstuvieron 4.

Tercero.- Entregar 30 bonos por vivienda. Entendiendo que los invitados deben ser una excepción y no lo habitual. Votan a favor 32, uno en contra y 2 abstenciones.

Acordándose que se imprimieran y entregaran cuanto antes, tanto carnets como bonos.

Las diferencias en cuanto a votos y número de asistentes se justifican por que dado lo avanzado y la duración de la reunión algunos de los asistentes la fueron abandonando, reduciendo de esta forma el número de votos.

Con respecto a la piscina se señalan algunas deficiencias en la depuradora que no funciona bien y que ha tenido repetidas averías, que si bien han sido reparadas al momento se han repetido. Se habla igualmente del mal funcionamiento de la ducha y de la tierra alrededor de las duchas. También se comenta la posibilidad de efectuar un vallado alrededor de la piscina. En fin se intentará resolver estas deficiencias iniciales de funcionamiento.

Aunque no corresponde con este punto del orden del día se habla del tema de las persianas de las cocinas. Al no existir éstas a aquellos vecinos que la deseen instalar, así como los toldos tienen a su disposición la información necesaria en la oficina del Sr. Administrador.

También se comenta el mal funcionamiento del ascensor del nº 98 de la Calle Miguel de Unamuno en las plantas primera y cuarta. Se avisará al servicio técnico para su solución.

Siendo las 21 horas 45 minutos el Sr. Presidente da por finalizada la Junta, puesto que se cierra el Centro Cívico y no se puede continuar con el orden del día que se debatirá en la próxima Junta que se convoque.

11 ENERO 2002

12



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “RESIDENCIAL COVA 21”

El Presidente

El Vicepresidente

## Vocales

## El Secretario-Administrador