

ACTA CORRESPONDIENTE A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE 15 DE OCTUBRE DE 2019

Siendo las veinte horas del día 15 de octubre de 2019 se da comienzo a la celebración de la Junta Extraordinaria debidamente convocada por la Presidenta de la Comunidad, con el orden del día que figura como anexo n.º 2 a la presente acta, y con los asistentes reseñados en la relación que figura como anexo n.º 1 de la misma.

I.-Toma la palabra en primer lugar la Presidenta saludando y efectuando un resumen de las actividades llevadas a cabo en la urbanización desde la última Junta Extraordinaria celebrada el 4 de julio del año en curso.

Como resumen de dichas actividades realizó el siguiente **informe**:

-Las **fiestas** del Pichón celebradas en julio arrojan un balance positivo, según la opinión de numerosos vecinos que así lo han manifestado a la junta(dejando a salvo algún incidente puntual) Por parte de la Presidenta se agradece a los organizadores tanto de las fiestas como del festival de septiembre su interés y total colaboración.

El funcionamiento de la **piscina** ha sido en general satisfactorio sin que haya habidos incidentes que reseñar

/A continuación se da cuenta de la reunión que miembros de la Junta Directiva han mantenido con el **Ayuntamiento de Simancas** el pasado jueves, día 10 de octubre.-

Como consecuencia de dicha reunión el Ayuntamiento se ha comprometido a realizar en el Pichón las siguientes actividades:

- o Colocación basureros móviles (fuera)
- o Más farolas y cambio de lámparas
- o Cámaras entrada conectadas con policía
- o Residuos voluminosos: recogida a domicilio llamando al Ayuntamiento

Se nos informó así mismo de la posibilidad de poner individualmente para compostaje de residuos orgánicos y transformación en compost.

- En lo que hace al control de plagas, el Ayuntamiento colaborará activamente con la comunidad.

□ Mención especial mereció el tratamiento de la plaga de Palomas: En este punto la Presidenta pasó a dar lectura de una comunicación enviada por el Ayuntamiento para conocimiento de todos los vecinos.

II.- Se analiza a continuación el segundo punto del orden del día, referente a la **actualización de la cuota** fijada mensualmente a cada vecino para el sostenimiento de gastos y servicios comunes y ordinarios así como la discusión y aprobación de una posible **derrama** para obras de reparación y mantenimiento y gastos extraordinarios.

- Respecto a la primera de las cuestiones la Presidenta pone de manifiesto la necesidad del **aumento de la cuota mensual** hasta la cuantía de 200 Euros de media por cada vecino, ya que debemos tener en cuenta el incremento de los gastos mensuales dado, de una parte que

dicha cuantía no se revisa desde el año 2005, y de otra parte que la antigüedad de la urbanización hace necesaria una mayor atención de los gastos de mantenimiento.

Por parte de varios vecinos se muestra su total disconformidad con la propuesta efectuada por cuanto entienden que no está en absoluto justificada y que se aprobó un presupuesto con la cuota existente y no existe motivo alguno para modificarla. En concreto, D. Jesús Lorenzo explicó profusamente la innecesariedad e inconveniencia del aumento siendo apoyado en esta opinión por la mayoría de los vecinos asistentes.

A la vista de todo cuanto antecede, la Junta Directiva y en su nombre, la Presidenta, deciden retirar la propuesta del aumento de la cuota mensual por lo que no se somete a la votación de los asistentes pasando de inmediato al siguiente punto del orden del día.

• **Establecimiento de una derrama** en función de las actuaciones y obras realizadas y previstas para su realización inmediata. Dichas actuaciones serían las siguientes que pasan a ser detalladas por la Presidenta:

Actuaciones realizadas:

- Sombrillas piscina---
 - Limpieza, acuchillado y barnizado club.. 1ª fase:
 - Limpieza toldos interiores----
 - Tintorería---
 - Mesas auxiliares y cojines:
 - Ventana club:
 - Recubrimiento con arena de zonas campo fútbol
 - Letreros y señales: utilizados existentes
 - Cámaras + Tarjetas acceso a determinadas zonas comunes.
 - Pantalla TV para poder visionar las imágenes de las cámaras
 - Armarios y trituradora papeles oficina + ordenador
 - Página web
 - Silla oficina.: 100€
 - Compra de herramientas para adecuación y mantenimiento
- Juegos infantiles:

TOTAL: +- 30.000€

2.- Actuaciones previstas

- Terminación parque infantil: 18.000€
- Arreglo valla piscina: 20.000€
- Continuación tramo valla medianera:
- 2ª fase club. Continuación arreglo: lijado y barnizado Maderas interiores y exteriores
- Finalizar arreglo calefacción del club: 6.000€
- Pintura y arreglo sala usos múltiples y dependencia anexa: 500€
- Antenas G5:
- Posible tala de árboles: 50.000€

TOTAL: +-100.000€

En función del coste previsto para las actuaciones anteriormente reseñadas se propone una derrama de 500 euros por vecino de referencia promedio ya que los coeficientes no son exactamente iguales por lo que unos superarán ligeramente esa cifra y otros estarán ligeramente por debajo pues existen

varios coeficientes, repartidos en cuatro mensualidades: noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, que se somete a votación.

El resultado de la votación arroja el siguiente resultado:

Votos a favor de la derrama.-	114 votos.
Votos en contra de la derrama.-	12 votos.
Se ausento.-	1.

Por lo tanto queda aprobada la derrama en los términos expuestos.

II.- Seguidamente se pasa al siguiente punto del orden del día que consiste en el análisis y votación de la propuesta realizada por D. Ricardo de Santiago que, a tenor de lo previsto en el artículo 16.2 de la Ley de propiedad horizontal propone para discusión y aprobación los siguientes asuntos :

- Rescisión del contrato de jardinería
- Rescisión del contrato de vigilancia.
- Rescisión del contrato de administración.

La Presidenta solicita del peticionario que exponga los motivos en los que funda su solicitud al objeto de someterlo al análisis y votación de los asistentes.

Sin embargo el proponerte de la cuestión no está presente en la Junta por lo que no es posible defender su propuesta.

D. Alfredo Ramos indica que él quiere expresar los motivos que "intuye" han llevado al señor de Santiago a realizar su solicitud de inclusión en el orden del día. Sin embargo el Sr, Ramos renuncia a realizar cualquier explicación o manifestación en tal sentido.

No obstante lo anterior la presidenta entiende que deben someterse a votación las cuestiones planteadas por cuanto son objeto del orden del día en la convocatoria.

Todos los presentes se muestran de acuerdo, pasándose a realizar la pertinente votación nominal por cada una de las propuestas realizadas en la petición, votación que arrojó los siguientes resultados:

Jardineria.-

Si.-	14 Votos
No.-	104 Votos
Abst.-	7 Votos.-
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de jardinería.

Porteria.-

Si.-	16 votos.
No.-	104 votos.
Abst.-	5 votos.
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de portería.

Administración.-

Si.-	13 votos.
No.-	106 votos.
Abst.-	6 votos.
Ausentes.-	2.

Se mantendrá el contrato de Administración.

IV.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Juan José García Rojo, vecino de esta comunidad, se pasa a examinar su petición en el sentido de que el artículo 23 de los Estatutos de la Comunidad también sea de aplicación para todos los trabajos realizados por empresas contratadas por El Pichón, excepto a aquellas que se deban a urgencias o fuerza mayor. Y por ese motivo solicito a la Junta Directiva que indiquen a las empresas contratadas la obligación de reorganizar sus trabajos,

Ante esta petición la Secretaria indica que es muy dificultoso influir en los horarios establecidos por las empresas de servicios y obras que contrata la Comunidad, ya que los horarios de sus trabajadores vienen establecidos en los respectivos convenios colectivos o en las normas de organización de cada empresa. Dicha exigencia llevaría a la consecuencia inevitable de la falta de empresas interesadas en contratar obras y servicios con nuestra comunidad.

Varios vecinos muestran su apoyo a la tesis planteada por la Junta por lo que desestima llevar a término tal petición.

V.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma.

Por parte de la Secretaria se informa a los presentes de que se han recibido en la Junta directiva numerosos escritos de vecinos de esta urbanización poniendo de manifiesto que los jardines de sus viviendas sufren graves desperfectos como consecuencia de la invasión de las raíces de determinados árboles de la urbanización, más concretamente de los que se encuentran en el llamado "Paseo de los Recuerdos" en el que concurren los jardines de las algunas viviendas de la calle Arces y de la calle Acacias, pudiendo darse el caso de solicitar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a la Comunidad como propietaria de dichos árboles.

A la vista de la existencia de todas estas denuncias, la Junta directiva ha solicitado informe a ingenieros de montes y forestales sobre la cuestión. Todos ellos coinciden en que dicha especie arbórea es invasiva y que su entorno favorable son las riveras de los ríos y canales y nunca el terreno urbano.

Se pone también de manifiesto el peligro de que sus raíces, que levantan las aceras, sean las causantes de accidentes y caídas de los peatones que por allí transitan así como el deterioro y ruptura de las tuberías internas que se encuentran en el subsuelo del referido camino. Así mismo en muchos casos su vetustez y deterioro podrían originar su caída con los consiguientes daños en bienes y personas, siendo todo ello responsabilidad de esta Comunidad.

A la vista de lo anterior, se propone por la Presidenta someter a votación la solicitud de permiso al Ayuntamiento de Simancas, como órgano competente en la materia, para proceder a la tala de los árboles de la urbanización que estén enfermos, que no respeten las distancias establecidas en el Código Civil respecto de los predios vecinos y aquellos que provoquen daños constatados en los jardines de los vecinos. Estos árboles serían sustituidos por otros menos invasivos e igualmente decorativos.

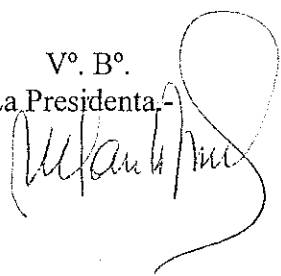
Pide la palabra doña Ana Elisa Olsece que muestra su total disconformidad con estos informes, manifestando que los mencionados árboles se encuentran en perfecto estado y que no se pueden talar, que los daños que producen en los jardines se pueden reparar fácilmente y que sus raíces no son invasivas.

Apoyan esta opinión D. Hortensio Antón García y otros propietarios.

Después de la manifestación de varias opiniones en favor y en contra de la propuesta, se somete a votación a mano alzada con el resultado de mayoría importante a favor de la propuesta de la Junta Directiva de la Comunidad tanto de votos como de coeficientes.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las veintidós horas del día 4 de junio de 2019.

Vº. Bº.
La Presidenta.-



La Secretaria.-



ANEXO 1.-

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN"

Junta General Extraordinaria 15 de Octubre de 2019

En Simancas, a 15 de Octubre de 2019, siendo las veinte horas, se reúne en segunda convocatoria, habiendo sido convocados en tiempo y forma, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "El Pichón", en los locales del Club Social de la Urbanización, para celebrar Junta General Extraordinaria, bajo la Presidencia de Dª. Magdalena Santo Tomás Pérez, asistido por el Administrador D. José Luis Prieto, con la asistencia que se relaciona:

<i>ASISTENTES</i>	<i>% Coef.</i>	<i>REPRESENTADO POR:</i>
D. José Mª Giralda Gilsanz	0,450	Dª Mercedes Barbachano
D. Sebastián Arias Tobalina	0,450	
Dª Felicidad Rosa González Gallego	0,450	Dª Ascensión Rojo
Dª Florencia Herreras Herreras	0,440	Dª Ascensión Rojo
D. Pedro Antonio Grande Martínez	0,450	
D. Ángel Mosquera Llamas	0,450	Dª Ascensión Rojo
Dª Mª Paz Pérez Castilla	0,450	
D. Francisco Pou Riotort	0,450	Dª Paloma Alonso
Dª María de la Paz Hernández Gómez	0,450	
D. Enrique Insuela Díaz	0,450	
D. José Martínez Moratinos	0,450	D. Darío Iglesias
D. Darío Iglesias Cortinas	0,450	Dª Carmen Blanco
D. Enrique Álvarez Martínez	0,450	
D. Benjamín Huerga Morejón	0,450	Dª Blanca López
Dª Mª Adela Guerra Muñoyerro	0,450	
D. Javier Huelmo Martín	0,450	Dª Sara Carcedo
D. Juan Alonso Ortega	0,420	Dª Sara Carcedo
D. José Luis Bentabol Serrano	0,450	Dª Mercedes de Santiago
Dª Mª Concepción Fariña Curbelo	0,450	
D. Arsenio Álvarez Cacho	0,440	D. Claudio Gamazo Marcos

D. Ricardo de Santiago González	0,450	D. Alfredo Ramos
D. Fernando Pérez Alonso	0,440	
D. Jesús Mateos Guirlate	0,440	D ^a M ^a Paz
D. Jesús María Lorenzo García	0,450	D ^a Isabel Arasa
D ^a M ^a Victoria Alonso Aranegui	0,420	
D. Javier Kaiser Ruiz del Olmo	0,440	D ^a Alicia García Fuentes Tomé
D ^a Claudia María Carbajo Martín	0,450	D. Francisco Javier Sánchez
D. Juan Pablo Beltran de Heredia	0,440	D. Claudio Gamazo
D ^a Emilia Grande de la Revilla	0,420	D ^a Sara Carcedo Grande
D ^a M ^a Agustina Cotobal Sánchez	0,450	D. Antonio Sanz Olmedo
D. José Ojeda Ortego	0,450	D ^a Esther Sainz
D. José Luis Santos Bobillo	0,450	
D ^a Rosa M ^a Salgado Conejero	0,450	
D ^a Ana Martín Santos	0,450	
D ^a Ana M ^a Ortega González	0,450	D. Juan Jerónimo Olcese Ortega
D ^a Ana Elisa Olcese Ortega	0,450	
D ^a Mariana Martínez Hernando	0,450	
D ^a M ^a de los Ángeles de la Torre Martín	0,450	D ^a Ana Elisa Olcese Ortega
D. Juan Segoviano Astaburuaga	0,450	D. Claudio Gamazo
D. Anselmo León Román	0,450	D. José Luis Prieto Ramos
D. Félix Rivera Muñoz	0,450	D. José Oliveri
D. Alfonso Abascal Zuloaga	0,450	
D ^a Ana Patricia del Guayo Castiella	0,450	D. Alfonso Abascal
D. Ramón Guerra Muñozerro	0,450	
D. José Oliveri Gandarillas	0,420	
D. Ramón Mateo Martínez	0,450	
D. Francisco Javier Sánchez Pérez	0,420	
D. Carlos Albertos del Villar	0,420	
D. Ángel María Marinero Peral	0,420	
D ^a Cristina García Conde	0,420	D ^a Blanca López Giménez
D. Mariano Ramón Carracedo	0,420	D. Bernardo Román
D. Laureano Félix González Fernández	0,420	D ^a Magdalena Santo Tomás Pérez
D. Miguel Ángel Herranz Casado	0,420	
D. Federico Arias Tobalina	0,420	
D ^a M ^a del Mar Fernández Saiz	0,420	D ^a . Emma Rodríguez
D. Lorenzo González Ronda	0,420	
D. Francisco Javier Amo Barbero	0,420	D ^a Lucía González
D. Mariano Morate Merino	0,420	D ^a Magdalena Santo Tomás Pérez
D. Claudio Gamazo Marcos	0,420	
D ^a Adela Fernández de Burgos	0,420	
D. Luis Ramos Navacerrada	0,450	D ^a Eva Ramos Torres
D. Cesar López Domínguez	0,420	D ^a M ^a Pilar González Gil
D. Pedro Lucas Tejedor de Andrés	0,450	D ^a Mercedes de Santiago
D. Alfonso Pestaña Fernández de Araoz	0,450	
D. Cesar Rodríguez Gabilondo	0,450	
D. Luis Ángel Díez Ercilla	0,450	
D ^a Carolina García Fernández	0,420	D ^a Eva Sánchez
D. José Manuel Silvestre Logroño	0,450	D. Alfredo Ramos Rebollo
D. Hortensio Antón García	0,420	
D ^a Marta Sn Miguel Núñez	0,420	D. Manuel Alejandro Velázquez López

Alfonso

[Handwritten signature]

D ^a Coro Simón Benito	0,440	D. Carlos Valentín
D ^a Gloria Arrué Pinto	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D. Miguel Castro Ruiz	0,420	
D. Rafael Posadas Moyano	0,420	D ^a Ascensión Rojo
D ^a Blanca López Giménez	0,440	
D. Carlos Ignacio Valentín Cebrián	0,420	
D. Fernando de Miguel Valladolid	0,420	
D ^a Almudena Pérez Guitian	0,440	D ^a Alicia García Fuentes
D. Juan Ramón Hernández Rubio	0,420	D ^a Mercedes de Santiago
D. José García Poveda	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D ^a Leire Ozamiz Onandía	0,420	D ^a M ^a del Pilar González Gil
D. Miguel Ángel González Martín	0,440	D ^a Justina Hernández Monsalve
D. Agustín Bastard Martín	0,440	
D ^a M ^a Emma Rodríguez Maeso	0,440	
D. Nicolás Lara Ortiz de la Torre	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D. Martín José Fernández Antolín	0,420	D ^a Adela Fernández de Burgos
D ^a Lucía González López	0,420	
D. Valentín Hernández Madrid	0,440	D ^a Mercedes de Santiago
D. Alberto Vaquero Crespo	0,420	D ^a Mercedes de Santiago
D ^a Ángela Salvador Díez	0,440	D ^a Mercedes de Santiago
D. José M ^a Lapresa Casado	0,420	D ^a Paula Díez
D. José Antonio Saras Aranda	0,420	
D. Jesús Barrientos Fernández	0,440	D ^a . Mercedes de Santiago
D. Pedro Ibeas Sánchez	0,420	D ^a Araceli Zatón
D. Juan Unceta de la Cruz	0,420	D. José Luis Prieto
D ^a Marta Pérez Alonso	0,420	D ^a Ascensión Rojo
D. Pedro González-Vallinas Delgado	0,420	D ^a Justina Hernández Monsalve
D ^a Inmaculada García-Abril del Campo	0,420	D ^a Justina Hernández Monsalve
D. Alfonso Albo Moran	0,450	
D. José Miguel Benavente Rodríguez	0,450	D. Carlos Benavente
D. Javier Urbón Caballero	0,450	D ^a Alicia García Fuentes
D. Felipe Cerezo Yuste	0,450	D. José Luis Prieto
D. Alejandro Manero de la Roza	0,450	
D. Miguel Ángel Choya Palomares	0,450	D ^a Eva Sánchez
D. Iñigo Subrá Alfaro	0,450	D. José Luis Prieto
D. José María Gangoso Movilla	0,450	D. Ramón Guerra Muñozerro
D. Jesús Casero Echeverry	0,460	
D. Miguel Alcalde León	0,450	D ^a Rosana Tremiño
D. Juan José Mosquera Llamas	0,450	D ^a Esther Mosquera
D ^a . Eva Ramos Torres	0,460	
D. Eleuterio Pérez Domínguez	0,460	D ^a . Valentina Riestra
D. Florencio Cabero Nieto	0,450	D ^a Valentina Riestra
D ^a M ^a Jesús Laiz Fernández	0,450	
D. Arturo Vicente Lázaro	0,450	D. Pablo Abascal
D. Daniel López Marañón	0,450	D ^a . Ascensión Rojo
D. Luis Fernando Gómez Poves	0,450	
D. Alfredo Ramos Rebollo	0,450	
D ^a M ^a José Fernández González	0,450	
D. Julio Pinedo Calvo	0,450	D ^a Julia Pinedo
D ^a M ^a Antonia Lallana Dupla	0,900	

lallana pms

(Handwritten scribble)

D ^a Aurora Fraile Olea	0,450	
D. Pablo Abascal Martínez	0,450	
D. Jaime Cabo Carbajo	0,450	D. Julio Cabo González
D. Luis Oliveri Gandarillas	0,450	D ^a Ascensión Rojo
D. Luis Ciscal Gredilla	0,450	D ^a Mercedes Fernández
D. José Manuel Tejerizo López	0,460	D. José Luis Prieto
D. Marcos Restegui Rebolledo	0,450	D ^a Ascensión Rojo
D. José Miguel Pombo Sanz	0,450	D ^a Mercedes de Santiago
D ^a María Tremiño San Emeterio	0,450	D ^a Ascensión Rojo
127 Propietarios	57,22	

ANEXO 2.-

Asisten entre asistentes y representados 127 propietarios que suman el 57,22 % de la propiedad de la Urbanización, tratándose el siguiente ORDEN DEL DÍA:

Primero.- Informe de la Sra. Presidenta.-

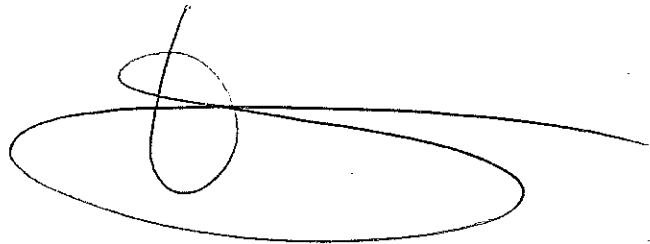
Segundo.- Actualización cuota mensual y derrama. Comentario y Decisión a tomar.-

Tercero.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Ricardo de Santiago, vecino de esta comunidad, se incluye su petición realizada en los términos siguientes: 1) Rescindir el contrato Jardinería 2) Rescindir contrato vigilancia 3) Rescindir contrato Administrador. Comentario y decisión a tomar.-

Cuarto.- Según establece el artículo 16 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y a petición de D. Juan José García Rojo, vecino de esta Comunidad, se incluye su petición realizada en los términos siguientes: Que el artículo 23 de los Estatutos de la Comunidad también sea de aplicación para todos los trabajos realizados por empresas contratadas por El Pichón, excepto a aquellas que se deban a urgencias o fuerza mayor. Y por ese motivo solicito a la Junta Directiva que indiquen a las empresas contratadas la obligación de reorganizar sus trabajos.-

Quinto.- Tala de árboles. Comentario y decisión a tomar para respetar la norma. Comentario y decisión a tomar.-

Sexto.- Ruegos y Preguntas. -



Rescaudi pms