

Valladolid, a 28 de febrero de 2022

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "EL PICHÓN"

Junta General Extraordinaria de 22 de Febrero de 2022

En Simancas, a 22 de febrero de 2022, 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 D^a. María Paz Hernández Gómez, asistida 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 M ^a Giralda Gilsanz	0,450	D ^a Mercedes Barbachano
D ^a Idoya Marbán Sanz	0,450	D. Félix Rivera Muñoz
D ^a M ^a de la Paz Hernández Gómez	0,450	
D. Darío Iglesias Cortinas	0,450	D ^a Carmen Blanco
D. Enrique Álvarez Martínez	0,450	
D ^a M ^a Adela Guerra Muñoyerro	0,450	D. Ramón Guerra Muñoyerro
D ^a Isabel Alonso Gallo	0,420	D. José Luis Prieto Ramos
D. Alfonso Cid Bulnes	0,440	D ^a Ascensión Rojo
D. Ricardo de Santiago González	0,450	
D. Juan Guerra Pardo	0,450	D. Félix Rivera Muñoz
D ^a Cristina Román Redondo	0,420	
D. Julio Alba Cabero	0,420	
D. Jesús María Lorenzo García	0,450	
D. José Ojeda Ortego	0,450	D ^a Laura López González
D ^a M ^a José Calderón Ruigomez	0,450	
D. Antonio Parra Delgado	0,450	D ^a Amelia Ruiz de Pablos
D. Félix Rivera Muñoz	0,450	
D. Alfonso Abascal Zuloaga	0,450	D. Pablo Abascal
D. Ramón Guerra Muñoyerro	0,450	
D. Carlos Albertos del Villar	0,420	D ^a Esther Muñoz
D. Ángel María Marinero Peral	0,420	
D. Laureano Félix González Fernández	0,420	D ^a Magdalena Santo Tomás Pérez
D. Miguel Ángel Herranz Casado	0,420	
D ^a M ^a del Mar Fernández Sainz	0,420	
D ^a Pamela María de la Fuente Simón	0,420	D. Rubén García
D. Luis Ramos Navacerrada	0,450	D ^a Eva Ramos Torres
D. Cesar López Domínguez	0,420	D ^a Laura López
D. Pedro Lucas Tejedor de Andrés	0,450	D ^a M ^a José Berral
D. Sergio de Uña Fernández	0,420	
D. José Manuel Silvestre Logroño	0,450	
D ^a Gloria Arrue Pinto	0,440	
D. Juan Ramón Hernández Rubio	0,420	
D. José García Poveda	0,440	D ^a Ascensión Rojo Ortúñez
D ^a María Emma Rodríguez Maeso	0,440	

D. Nicolás Lara Ortiz de la Torre	0,440	D ^a Ascensión Rojo Ordoñez
D ^a Lucía González López	0,420	
D. Luciano Guerras Soloaga	0,440	
D. Jesús Barrientos Fernández	0,440	D ^a Eva Ramos Torres
D ^a Inmaculada García-Abril del Campo	0,420	D ^a M ^a Paz Hernández Gómez
D. Alfonso Albo Morán	0,450	
D. Felipe Cerezo Yuste	0,450	D. José Luis Prieto Ramos
D. Alejandro Manero de la Roza	0,450	
D. Miguel Ángel Choya Palomares	0,450	D ^a Eva Sánchez
D. Jesús Casero Echeverry	0,460	
D ^a Nuria Encinas Matesanz	0,450	D. Félix Rivera Muñoz
D ^a Eva Ramos Torres	0,460	
D. Eleuterio Pérez Domínguez	0,460	D ^a Valentina Riestra
D ^a Claudina Rodríguez Prieto	0,450	D ^a M ^a Jesús Laíz
D ^a M ^a Jesús Laiz Fernández	0,450	
D ^a Rebeca Leticia Moral Astorqui	0,450	
D. Mauricio Rodríguez Jiménez	0,450	D. Daniel Rodríguez
D. Alfredo Ramos Rebollo	0,450	
D. Julio Pinedo Calvo	0,450	D. Félix Rivera Muñoz
D. Juan Pablo Banatine Gómez	0,450	D ^a Alejandra Calderón
D. Pablo Abascal Martínez	0,450	
D. Miguel Pombo Sanz	0,450	D ^a Montserrat Marcos
D ^a Emilia Abad López	0,450	D. Juan Ramón Hernández
57 propietarios	25,19	

Asisten entre asistentes y representados 57 propietarios que suman el 25,19 % del total de la propiedad de la propiedad de la Urbanización, tratándose el siguiente ORDEN DEL DÍA:

1.- Solicitud de la Junta de Compensación del Sector 5 del P.G.O.U. de Simancas del Derecho de Servidumbre de Acueducto para Evacuación de Aguas pluviales de la futura Urbanización del citado sector 5 al río Pisuerga. Información, Comentario y Decisiones a tomar. (Se adjunta copia de la solicitud).-

La Sra. Presidenta informa a los presentes que desde el Ayuntamiento se citó a la Junta de Gobierno en Alcaldía sin especificar asunto concreto.

Personada la Junta en el Ayuntamiento, se nos presentó a D. Alberto López Merino, representante del Sector 5 quien planteo la petición de autorización de una servidumbre de paso de aguas pluviales para el Sector 5 por la zona del punto de recogida de residuos vegetales hasta el río. Contestándoles en ese momento, que hicieran una petición formal al respecto, que se formalizo posteriormente mediante burofax recibido en la Comunidad y correo electrónico dirigido al Administrador.

Ante esta petición y teniendo varias dudas al respecto, entre ellas, si verdaderamente es una servidumbre de aguas pluviales, si pudiera significar un precedente para futuras peticiones, si la Comunidad podría pedir una compensación económica al respecto, etc, se decidió contactar con un Abogado especializado en Urbanismo para que estudie el asunto y posteriormente informar a la Comunidad del resultado del informe correspondiente.

D. Ángel Marinero manifiesta que consultada la aprobación definitiva del Plan del Sector 5, no se refleja la citada servidumbre de evacuación de aguas pluviales, por lo que para los promotores supone un ahorro importante y por tanto la Comunidad puede pedir una contraprestación económica.

D. Jesús Lorenzo manifiesta que si solo está prevista una canalización única tendrían que depurar aguas antes de verter o conectar con el colector de Valladolid.

La Sra. Presidenta informa que aún está pendiente de aprobación el plan de actuación y el proyecto de urbanización, momento en el cual la Comunidad podría presentar alegaciones a los mismos.

D. Julio Alba considera que la Comunidad no debe entrar en ello y evitar crear precedentes innecesarios. Aseverando otro propietario en este sentido diciendo que si no es obligatoria considera que no hay que hacerlo.

D. Jesús Casero propone autorizar a la Junta Directiva para que cuando tenga la información necesaria actúe en consecuencia, Y D. Jesús Lorenzo considera que hay que informarse bien y posteriormente presentar una propuesta a la Junta General para poder decidir.

D. Enrique Álvarez interviene diciendo que el Sector 5 no puede hacer un proyecto entero esperando que por nuestra parte se autorice esa servidumbre. Considera que si no nos genera problemas, se realiza correctamente y tiene una contraprestación razonable, se puede autorizar.

Finalmente se concluye recabar el informe al respecto, informar a la Comunidad y decidir al respecto una vez se disponga del mismo.

2. Propuesta de Regulación del Uso de las Instalaciones deportivas de la Comunidad.

Comentario y Decisiones a tomar.-

La Sra. Presidenta informa a los presentes que recabadas las encuestas los resultados han sido los siguientes:

a.- Equiparación de condiciones entre tenis y pádel pagando 2 euros por reserva.- El resultado ha sido mayoritariamente que si con un 61,5 %, por lo que se aplicaran las mismas condiciones.

b.- En cuanto a la forma de realizar las reservas de las pistas de tenis y pádel.- El resultado mayoritario con un 52,1 % del total ha sido establecer un sistema de reserva online con sistema personalizado, que se aplicará también al squash. Funcionando de la siguiente manera: se realiza la reserva on line, se paga la reserva y se recibe un código de acceso que se introduce en el control de la puerta y se accede a las pistas.

La inversión para instalar el control de accesos en las cinco pistas asciende a unos 7.700.-€, siendo el costo del mantenimiento anual de 650.-€.

En este punto se informa a los presentes que se va a reparar la pista nº. 1 en el mes de marzo, habiéndose contratado la misma por un importe de 10.400.-€. Igualmente se va a reparar el alumbrado de la pista 3.

c.- Desea abonar 2 euros por el uso del pádel.- Resultado de un 69,8 % de votos a favor de pagar los dos euros.

Respecto de las horas a utilizar se plantea la petición recibida de que las reservas sean de una hora y media ya que se considera que es la duración media de un partido.

D. Jesús Lorenzo se opone a que sean de hora y media, ya que con eso se perjudica el uso de los demás, manifestándole la Sra. Presidenta que el programa de reservas ajusta las reservas aprovechando los huecos.

D. Enrique Álvarez considera que las pistas de tenis están infrutilizadas y propone no arreglar la pista número 1 y hacer en ella un polideportivo para los niños, manifestándose en el mismo sentido D^a. Jana Calderón.

Por la Junta Directiva se indica que tiene obligación de realizar el mantenimiento de las instalaciones.

D^a. Enma Rodríguez Maeso considera que el tema de reservas está bien planteado porque sino se puede reservar pista, no utilizarla y perjudicar al resto de usuarios.

D. Jesús Lorenzo insiste en que las reservas deben ser de una hora y pone como ejemplo que las clases que se dan a los niños duran una hora.

Finalmente se acuerda poner una hora en la reserva de la pista nº. 3.

D. Alfredo Ramos expone que el pádel tiene carencias de iluminación y pregunta si se va a mejorar. Se revisará. También pregunta donde se van a recoger las fichas para la iluminación, se seguirán recogiendo en el club y se va a valorar incorporarlo al sistema.

Respecto del Squash se acuerda aplicar las mismas condiciones que al tenis y al pádel.

e.- Piscina.-

Acceso piscina.- Por mayoría del 62,5 % se acuerda mantener el acceso por el paseo de Simancas.

Ampliación de horario.- Por mayoría del 57,3 % se amplía el horario y será de 11.00 a 20.00 horas.

Carnets de Acceso a piscina.- Se informa que en este punto el resultado ha sido un empate entre seguir igual que hasta ahora o hacer solo carnets para los propietarios e hijos de propietarios, estableciéndose un carnet especial de temporada especial para los maridos/esposas de los hijos, nietos y ascendientes, por lo que habrá que decidir en esta junta que opción se elige.

Abierta amplia discusión D^a. Gloria Arrué manifiesta que si no hay autoridad en la entrada, no sirven de nada los carnets. También propone D^a: Mercedes Barbachano un control de acceso por huella dactilar o similar.

Finalmente tras otros comentarios se somete a votación nominal la decisión, con el siguiente resultado:

Votos a favor de seguir como hasta ahora.- 25

Votos en favor del nuevo sistema.- 28

Abstenciones.- 3

Se aplicara el nuevo sistema de carnets para propietarios e hijos de propietarios y carnets de temporada para Yernos, Nueras, nietos y ascendientes con un costo de 15.- €/carnet. Se dará un plazo a los propietarios para aportar la Escritura de Propiedad y Libro de Familia para la elaboración de los carnets.

f.- Invitaciones.- por mayoría del 57 % se acuerda poner a disposición de cada propietario un máximo de 50 invitaciones para todo el verano al precio de 3 euros/invitación.

D. Jesús Lorenzo expone que el campo de futbol no está regulado, contestando la Sra. Presidenta que al no estar cerrado es complicado regularlo. D. Carlos Albertos considera que cualquiera de la Junta Directiva puede expulsar a los que lo estén usando y sino se puede llamar a la guardia Civil. Y D^a. Ascensión Rojo manifiesta que el campo tiene que pagarlo quien lo usa.

3. Ruegos y Preguntas.-

La Sra. Presidenta informa que está previsto un campus de golf para niños hasta 12/13 años dirigido por Francisco Lagarto.

D^a. Ascensión Rojo interviene para decir que cualquier propietario puede solicitar que se trate en junta general un asunto y que ella tenía solicitado que se tratase un tema y no se ha traído a esta junta, incumpliendo la ley. Se le contesta que si hay una petición que no se incluye en el Orden del día, se puede pedir que se incluya en la siguiente reunión. Manifestando D^a. Ascensión Rojo que no quiere que se trate en otra junta. Ratifica el Administrador que se puede plantear en otra junta y que la presente estaba prevista para tratar el tema del uso de las instalaciones, largo de por sí y el tema que surgió cuando se iba a convocar esta junta, por la importancia del tema de la servidumbre de acueducto del Sector 5.

D. Alfredo Ramos manifiesta que hay muchísimos tocones y que se pueden eliminar utilizando una maquina fresadora y quedarían mejor los jardines.

D^a. Valentina Riestra pregunta cuándo se va a hacer el arreglo del alumbrado público, contestando la Junta Directiva que la primera fase estaba prevista para el tercer trimestre de 2021 y la segunda fase para el primer trimestre de 2022 pero no tiene noticias al respecto.

D^a. Mercedes Barbachano pide que se solicite algún tipo de alumbrado provisional mientras tanto.

D^a. Ascensión Rojo pregunta cuándo se va a continuar con el cambio de la valla perimetral. A lo que se le contesta que de momento no se va a realizar.

Se insiste en que la Junta Directiva presione todo lo que pueda para que resuelva el tema del alumbrado.

La Sra. Presidenta expone que es importante que los vecinos se empadronen en Simancas como así se ha solicitado desde el Ayuntamiento.

Finalmente D. Jesús Casero manifiesta que aunque se ha tardado, agradece a la Junta Directiva que el tema de la regulación de las pistas deportivas se haya tratado.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las veintidós horas quince minutos.

Vº Bº

La Presidenta.-



El Administrador.-

