

**ACTA DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD
DE PROPIETARIOS "COVARESA-21" DE 2003**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 23 de Octubre del 2003, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter extraordinario en el salón de la comunidad del portal 74 de la calle Miguel de Unamuno (local de cumpleaños), la Junta General de la Comunidad de Propietarios "Covaresa-21", para pronunciarse sobre el siguiente **ORDEN DEL DIA:**

- 1-. Lectura del Acta anterior.
- 2-. Liquidación deudas propietarios morosos.
- 3-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos de cuotas comunitarias con el otorgamiento al presidente de facultades para promover dichas actuaciones.
- 4-. Información estado de los grupos de presión. Presentación y aprobación de presupuestos: aprobación cuota extra.
- 5-. Presentación y aprobación de la solicitud por el propietario del chalet de Miguel Unamuno nº.90 de instalación de porche acristalado en su jardín.
- 6-. Presentación y estudio borrador normas de régimen interior.
- 7-. Ruegos y preguntas.

A la Junta asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se detallan, que suman un total de 52,876% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

MIGUEL DELIBES: 19A-1ªA; 19A-1C; 19A-3ªC; 19B-1ªA; 19B-2ªB; 19B-2ªA; 19C-1ªA; 19C-2ªB; 19D-1ªB; 19D-2ªB; 19D-3ªB

ORTEGA GASSET: 1-3-29

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-1ªA; 72-2ªA; 72-2ªB; 72-3ªB; 74-3ªB; 76; 78; 80; 90; 98-1ªB; 98-2ªC; 98-3ªA; 98-3ªC; 100-1ªA; 100-3ªB; 102-2ªA; 102-2ªB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo B; 6-1ªA; 6-1ªB; 6-2ªB; 7-Bajo A; 7-2ªA; 7-2ªB; 8-Bajo A; 8-Bajo B; 8-1ªB; 8-2ªA; 8-2ªA; 8-3ªB; 9-Bajo A; 9-2ªB
Garaje 68

LISTA DE REPRESENTADOS

MIGUEL DELIBES: 19A-2ªA; 19A-2ªC; 19C-3ªA;

ORTEGA GASSET: 7-9-19-27

MIGUEL DE UNAMUNO: 82; 86; 94; 100-2ªB; 102-3ªB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-2ªA; 6-3ªA; 6-3ªB; 7-3ªA;

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Don Fernando Moyano, asistido de D. Antonio Bernal Rodríguez (Eurofinca Consultores, S.L.) que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

PRIMERO-. Lectura del acta anterior.

Como la copia del acta de la Junta anterior ya fue remitida hace meses, suponemos que el contenido de la misma se conoce por lo que se pregunta a los asistentes si desean hacer alguna objeción, y no habiendo, se continua con el siguiente punto del orden día.

SEGUNDO-. Liquidación deudas propietarios morosos.

Con motivo de la situación preocupante que presenta el estado de morosidad en la comunidad, la Junta de Gobierno propone la posibilidad de adoptar medidas, entre ellas, las judiciales para erradicar este problema.

Se aprueba por unanimidad aprobar la liquidación de las deudas de morosidad de los siguientes propietarios:

- Nilund, K. (9-3ªA): 165,80 €.
- Pérez Cubero, L. (Unif. 15): 204,90 €.
- Allende Rodríguez, J. (Local 1): 60,02 €.

TERCERO-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos de cuotas comunitarias con el otorgamiento al presidente de facultades para promover dichas actuaciones.

Consecuencia del punto anterior, se aprueba por unanimidad aprobar medidas judiciales contra los propietarios morosos, otorgando poderes al Presidente para que la lleve a cabo.

CUARTO-. Información estado de los grupos de presión. Presentación y aprobación de presupuestos: aprobación cuota extra.

La Junta de Gobierno informa que últimamente se han sucedido varias averías en las bombas de presión del agua habiéndose procedido a realizar las oportunas reparaciones, siendo el coste de todas sus facturas de 416 euros de momento.

Se han recabado informes de varias empresas del sector que han coincidido en señalar que las bombas son pequeñas e inadecuadas para las características de la comunidad, el volumen de propietarios y los elementos comunes existentes (jardín y piscina) por lo que recomiendan sustituirlas por otras nuevas, así como mejorar toda la instalación pues, seguramente, se reiteraran con el tiempo las averías y al final saldrán más caros los arreglos que ponerlas nuevas.

Los presupuestos presentados son los siguientes:

- **BHG**, el material a instalar sería 3 electrobombas Espa-Lowara SV806F30T de 3 Kw/4cv, cuadro eléctrico con variador de velocidad alternado, bancada común galvanizada, colector de impulsión galvanizado con valvulería, colector de aspiración galvanizado con valvulería, presostato de seguridad, transductor de presión en colector de impulsión, acumulador de membrana de 50 Lts, ensamblaje y cableado y puesta en marcha. El precio asciende a unos 9.414 euros más I.V.A.
- **ELFO H. Manuel Rodríguez**, dos electrobombas verticales Grundfos modelo CR 8-80 motor de 4 cv, bancada común galvanizada con silenblocs y accesorios de instalación, colectores acero inoxidable 2 1/2" con tomas de 1 1/2", 4 válvulas de esfera 2", 2 válvulas de retención disco axial con racores de 2" en latón, 2 captadores analógicos, manómetro de glicerina, cuadro eléctrico con protecciones diferenciales y magneto-térmicas, 2 variadores de frecuencia autónoma de control de bombas, selectores, pilotos de señalización, interruptor a nivel, material accesorio. El importe de la factura sería de 14.294,65 euros más I.V.A.



Varios propietarios proponen la adopción de medidas judiciales contra la constructora para exigirles el correcto funcionamiento de las instalaciones ya que no hace dos años que se entregaron las viviendas y ya son demasiados los defectos existentes. La administración como otros propietarios aconsejan no acudir a la vía judicial para reclamar la reparación de las bombas por la escasez de posibilidades que se tiene de que triunfe la demanda.

Por eso, las opciones se reducen únicamente a dos:

1. Sustituir las bombas por unas nuevas adaptadas a las necesidades de la comunidad. Se necesitaría aprobar una cuota extra para sufragar el gasto.
2. Reparar las que se estropeen siguiendo con las actuales.

Tras un amplio debate, se aprueba por mayoría comprar unas bombas nuevas por 35 votos a favor que suman una cuota de participación del 31,587% frente a 27 votos que se inclinan por reparar las existentes con una cuota de participación del 21,283%. El propietario del N°6-1°B solicita reservar su voto.

Se dan poderes a la Junta de Gobierno para que seleccione y adjudique la obra a la empresa que estime más conveniente.

La administración mandará a todos los comunitarios una relación con la cuota extra resultante de aplicar los coeficientes de participación o propiedad y la fecha de emisión de la misma .

QUINTO-. Presentación y aprobación de la solicitud por el propietario del chalet de Miguel Unamuno nº.90 de instalación de porche acristalado en su jardín.

Junto a la convocatoria se acompaña la carta remitida por el propietario de la vivienda unifamiliar, nº90, D^a. M^a. Jesús Nieto García, solicitando autorización para instalar un porche acristalado con carpintería exterior de aluminio del mismo color que la existente.

Dicho cerramiento iría rasante con la fachada sin que sobresalga como una estructura a parte de su vertical.

Se aprueba por unanimidad dar permiso a la propietaria pero condicionado a las siguientes premisas:

- El color será el mismo que la carpintería metálica existente para seguir una uniformidad con la estética y con el resto del inmueble.
- No debe de sobresalir de la rasante de la fachada.
- Cualquier perjuicio ocasionado a la comunidad deberá el propietario de hacerse cargo de su restitución o indemnización.
- Y en cuanto a las características de la instalación deberá de ser con cristal climalit y con barrotillos.

En el futuro cualquier propietario de chalet que quiera hacer este cerramiento deberá de sujetarse a estas mismas condiciones.

SEXTO-. Presentación y estudio borrador normas de régimen interior.

En fechas pasadas se remitió a todos los propietarios un modelo, adaptado a la Comunidad, de normas de régimen interior, para que fuesen estudiadas y valoradas para, previo análisis y modificación en su caso, fuesen aprobadas en Junta General.

Se procede a debatir artículo por artículo, haciendo las matizaciones que se estiman convenientes por los comunitarios e incluyendo las normas que se consideran necesarias para regular la vida de la Urbanización.

Debido a la falta de tiempo no se consigue acabar con el análisis de la totalidad del articulado de las normas de régimen interior, acordando convocar en breve otra reunión para seguir y finalizar con su estudio. El texto definitivo se recogerá en el Libro de Actas una vez se hayan tratado en su totalidad todas las normas, dando traslado de un ejemplar a todos los propietarios para que tengan conocimiento en cada momento de su contenido.

SEPTIMO-. Ruegos y preguntas.

Se abre el período dedicado a las preguntas y propuestas de los vecinos, surgiendo las siguientes:

- Introducción puntos en el orden del día, en la próxima asamblea se incluirán los temas de instalación de cerraduras en los ascensores y la colocación de mosquiteras y verjas.

Y no habiendo más asuntos de los que tratar, y cumpliendo el objeto de la convocatoria se da por terminada la reunión, que firma conmigo el Presidente, D. Fernando Moyano Redondo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21**

C.I.F. H-47490602
Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
47003 VAL. (VALLADOLID)

FERNANDO MOYANO REDONDO
(Presidente)

 **EUROFINCA**
consultores, s.l.
C.I.F.: B-47428404
Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid
Tel./Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
(Administración)