

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2017**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 6 de Febrero del 2017, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter ordinario 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-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2016.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2017. Aprobación cuota extra para restituir el fondo de reserva.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Liquidación deudas de morosidad.
- 5-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos con el otorgamiento al Presidente de facultades y poderes para promoverlas.
- 6-. Información obras varias pendientes de ejecutar: humedades garaje. Problema de la falta de limpieza y mantenimiento de las terrazas de los pisos bajos.
- 7-. Información demanda judicial de la propietaria del N°19A-3°B contra la Comunidad de Propietarios reclamando renovación parcial de 50 m2 de tejado.
- 8-. Reclamación reparación por golpe en vehículo de la propietaria del N°72-3°A producido por coche con la puerta del garaje. Medidas a adoptar.
- 9-. Ruegos y preguntas.

A la Junta asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se relacionan:

BEATRIZ SORIANO	6-B°A
EMILIO MAESTRO representado por Beatriz Soriano	6-B°B
DAVID JUNQUERA HERNANDEZ	6-1°B
CARMEN VÁZQUEZ representada por Antonio Vázquez Pedrazuela	6-2°B
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3°A
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-B°B
ANA ABON SANTOS	8-1°A
DAVID GOMEZ PEÑA	8-2°A
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3°B
PURIFICACION CHAMORRO representada por Eugenia Chamorro	72-B°A
JOSÉ LUIS BELLOSO PÉREZ	72-1°A
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B
BASILIA BOILLOS BOILLOS	74-2°A
JUAN IGNACIO NICOLAS DE ANDRES	74-3°A
FERNANDO CAMPESINO	CH.1

JESUS BURON	CH-9
JOSÉ ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH-19
ANDRES CARRASCAL PEÑA	CH-80
EVA SEVILLANO FERNÁNDEZ representada por Antonio Vázquez	CH-84
VICENTE GONZALEZ CASTELLANOS	98-1ªA
ALFONSO GONZÁLEZ ORTEGA	98-1ªB
JAVIER PLATERO	98-3ªA
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA	100-3ªB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ªB
Mª. DEL PILAR DEL HOYO representada por Isaac Herrero	102-3ªB
MARTA GARCIA PEREZ representada por Eneko San Vicente	19D-1ªA
RAZEL BARRIGUIN GARCÍA representado por Raúl Antolín Martín	19D-3ªB
ROSA Mª. GONZALEZ	19B-2ªA
EUSTAQUIO VALLECILLO RODRIGUEZ	19B-2ªB
NICOLAS SOBRINO GIL representante Jose Antonio Díaz Gigante	19A-1ªA
JOSE LUIS MARTINEZ JUAN	19A-3ªA

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Vicepresidente de la Comunidad D. Jose Luis Belloso Pérez, sustituyendo al Presidente que no ha podido estar presente en la reunión por motivos personales, 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-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2016

La administración toma la palabra y entra a explicar las diferentes partidas de gastos e ingresos, así como las características más relevantes de las cuentas 2016.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -7.293,61 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras por las obras de albañilería de impermeabilización de la parcela por goteras y del tejado, entre otras. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose fielmente el presupuesto aprobado hace un año en Junta General.

En el área de reparación y mejoras se han llevado a cabo obras de mayor importancia por importe de 18.692,60 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2016 quedando depositada en la Comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

En el apartado de morosidad, se informa que, a fecha 31 de Diciembre de 2016, había recibos pendientes por importe de 3.699,41 €, puntualizándose que el propietario del 102-1ªA debe la cantidad de 3.576,42 €, el cual se comprometió a pagar a plazos la deuda, pagando únicamente un mes, por lo que la suspensión del procedimiento judicial se ha levantado y se ha continuado con el juicio.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en tesorería por importe de 806,73 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2016.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2017. Aprobación cuota extra para restituir el fondo de reserva.

Las previsiones presupuestarias para el presente ejercicio vienen marcadas por la redistribución de los gastos y su fijación en base a las necesidades reales de la Comunidad, teniendo en cuenta las referencias del año anterior y marcando como objetivos principales austeridad y control del gasto.

En todos los gastos fijos correspondientes, principalmente, a los mantenimientos, se aplica la subida del I.P.C. (1% y 1,5%), y en el resto se hace una valoración al alza con la finalidad de no quedar escasos en las respectivas partidas.

Con motivo del déficit existente de 4.940,72 €, la morosidad y la obligación legal de restituir el fondo de reserva es necesario proveer de fondos a la Comunidad, por lo que se proponen dos alternativas, subir la cuota ordinaria o bien aprobar una cuota extraordinaria. Después de un amplio debate, se aprueba por mayoría la opción de emitir una cuota extra rechazándose la subida de las cuotas ordinarias por 29 votos a favor, 3 abstenciones (8-Bj.B; 8-2ºA; 98-1ºB) y ningún voto en contra.

Por unanimidad se aprueba que el importe de la cuota extra sea de 13.000 € repartida entre todos los propietarios, según su coeficiente de participación, prorrateada en 2 plazos, a comenzar el primero en el mes de Febrero del corriente. Los administradores adjuntarán al presente Acta la relación de importes que debe de pagar cada propietario.

Las cuotas comunitarias no varían y continúan las mismas que el año anterior.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 9.198,57 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2017.



TERCERO-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.

Cumplido el mandato de los actuales representantes de la Comunidad, se procede al relevo y sorteo de los cargos, según el sistema establecido, quedando configurada y aprobada por unanimidad la composición de la nueva Junta de Gobierno para el 2017, a saber:

- **Presidente:** JUAN IGNACIO CANDELAS MARTIN, (9-1ºB).
- **Vicepresidente:** CARMEN CUADRADO LUIS, (74-2ºB)
- **Secretario:** ALFONSO GONZALEZ ORTEGA, (98-1ºB)
- **Vocal de mantenimiento:** M^a. ANGELES ESCUDERO, (7-2ºA)
- **Vocal piscina y juegos:** CARLOS APARICIO DIEZ, (102-2ºA)
- **Vocal de limpieza:** L. ALBERTO RUIZ GUTIERREZ, (19A-2ºA)
- **Vocal de jardín:** MONTSERRAT ROSAS HEVIA, (19ºC-2ºA)

En la próxima reunión de Junta de Gobierno los nuevos miembros deberán aportar copia de los D.N.I y posteriormente firmar los documentos del banco para el cambio y legalización de firmas.

CUARTO-. Liquidación deudas de morosidad.

Con objeto de solucionar la situación de morosidad que padece la Comunidad, se propone acudir a la vía judicial, para lo cual, se liquidan por unanimidad las cantidades de los siguientes propietarios, a fecha 31 de Diciembre del 2016:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ºA): 3.743,18 €

QUINTO-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos con el otorgamiento al Presidente de facultades y poderes para promoverlas.

Se aprueba por unanimidad reclamar judicialmente las cuotas de morosidad liquidadas en el punto del orden del día anterior, dando poderes al Presidente para que proceda.

SEXTO-. Información obras varias pendientes de ejecutar: humedades garaje. Problema de la falta de limpieza y mantenimiento de las terrazas de los pisos bajos.

En estos momentos están pendientes de reparar varias humedades detectadas en las siguientes zonas, a saber:

- **Plaza de garaje N°35,** que proviene del patio de la vivienda N°8-Bajo A. El coste de reparación es de 2.200 € más IVA (10%).
- **Humedades en zona comunitaria del garaje,** proviene del fallo de una junta de dilatación al lado de la piscina. El importe de los trabajos es de 3.000 € más IVA.

- Problema de las palomas, es necesario limpiar con frecuencia los pesebrones, limas y canaletas del tejado porque la proliferación de palomas provoca un exceso de suciedad que conlleva atascos de las bocas de las bajantes y goteras en los pisos superiores. El presupuesto es de 600 € más IVA.

A mayores de estas patologías, varios propietarios manifiestan problemas de índole parecida que demandan se solucionen lo antes posible:

- Humedad y cascotes en plaza de garaje 47.
- Colocación pinchos anti palomas en la vivienda del 98-3ºA.
- Humedades en el chalet 98 y Nº8-2ºA.

SEPTIMO-. Información demanda judicial de la propietaria del N°19A-3ºB contra la Comunidad de Propietarios reclamando renovación parcial de 50 m2 de tejado.

La propietaria de esta vivienda ha demandado judicialmente a la Comunidad de propietarios por unas humedades que tuvo en su vivienda en el año 2016 originadas por un atranque de la canaleta del tejado y solicita se repare de forma altruista 50m2 de la cubierta sin definir que parte de la misma quiere que se intervenga.

El atranque se solucionó limpiando el tejado y de hecho ha vuelto a llover varias veces sin que la vivienda haya tenido ningún problema de humedades, estando únicamente pendiente la pintura que se podrá realizar cuando la propietaria deje hacerlo, ya que hasta la fecha se ha negado.

A raíz de la demanda judicial se contrató al arquitecto, D. Oscar Coque Gurpegui, para que analizase y elaborase un Informe técnico sobre el estado del tejado y dictaminase si existía alguna deficiencia en el tejado y, asimismo, revisara la vivienda especialmente en los días de lluvia para verificar la existencia o no de las humedades pudiendo confirmar, a fecha de la reunión, que desde el desatranque hace más de un año no se ha reproducido ningún tipo de filtración o gotera en esta vivienda.

El juicio se celebrará en breve y la Comunidad defenderá sus intereses en base al Informe técnico del arquitecto, pues levantar 50 m2 de tejado de forma gratuita sin ningún criterio y a juicio de un perito del seguro de la propietaria que ni siquiera ha subido al tejado para ver su estado es como mínimo ganas de enredar y hacer daño a la Comunidad y el resto de propietarios, máxime cuando en ningún caso se ha negado ningún tipo de reparación y se actuó rápidamente para solucionar el problema.

Los administradores quieren dejar constancia que la totalidad de los profesionales que han intervenido en estos meses se quejan de que el teléfono de la propietaria al que llaman y que en su día proporcionó a la Comunidad no se les atiende, rogando a esta titular que facilite el nuevo número si lo ha cambiado y comunique cuando quiere que se la pinte los restos de la gotera.



OCTAVO-. Reclamación reparación por golpe en vehículo de la propietaria del N°72-3ºA producido por choque con la puerta del garaje. Medidas a adoptar.

Hace unos meses, esta propietaria ante una avería o mal funcionamiento de la puerta del garaje y por no esperar hizo una maniobra incorrecta produciéndose un roce en su vehículo y cuyo coste de reparación en torno a los 200 € ha solicitado a la Comunidad, empresa de mantenimiento y seguro comunitario que se le abonen, señalándose que estos dos últimos han manifestado que no se hacen cargo de la factura.

El suceso se produjo por invadir el vehículo el carril contrario y no esperar a que se repárese la anomalía de la puerta, por lo que se entiende no es responsabilidad de la Comunidad sino de una mala acción de la propietaria, pues tendría que haber tenido más paciencia en lugar de saltarse el camino o vial normal del tránsito de coches de los accesos del garaje.

Después de un breve intercambio de opiniones, se aprueba por mayoría con el único voto en contra del comunero del N°72-3ºA y 1 abstención (72-1ºA) no pagar la factura de reparación del coche de la propietaria afectada.

NOVENO-. Ruegos y preguntas.

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

- Palomas, se han limpiado los tejados y colocado varios tramos de pinchos en las zonas más problemáticas. Tenemos un problema grave con las palomas y las soluciones son muy caras, se pedirá consejo al Ayuntamiento para que nos asesore que se puede hacer o si puede tomar alguna medida.
- Depuradora piscina, según el comentario de algún propietario esta avería se debió a la falta de diligencia de la empresa mantenedora que no actuó rápidamente para solucionar el problema de ruido que tenía la bomba, por lo que se propone reclamar a la empresa que pague la factura.
- Uso de la piscina, un año más se recuerda que hay que tener más civismo y respeto con las instalaciones, concretamente, en el caso de la piscina se hace hincapié que hay unas normas que hay que respetar, las cuales se mandan todos los años a los propietarios para que se lean y se cumplan.
- Pintura trastero 72-3ºA, se mandará al seguro.
- Mantenimiento de piscina, varios propietarios manifiestan que en verano algún día el agua estaba turbia e incluso se han visto babosas, se dará un toque de atención a la empresa de mantenimiento para que tenga más cuidado y actúe con más diligencia.

- Mantenimiento de limpieza, también se dará a la empresa un toque de atención porque se están viendo telarañas y rincones de suciedad en los portales y descansillos.
- Revisión luces de emergencia, se mandará al electricista para que revise las instalaciones.
- Uso para peatones de la puerta de garaje, se recuerda que está prohibido, estas puertas solo deben de utilizarse para el tránsito de coches.
- Comportamiento incívico de los niños en la parcela, se insiste un año más que los padres deben de controlarlos y vigilarlos, se siguen reproduciendo escenas poco deseables en la Comunidad que un día van a desembocar en alguna desgracia personal o enfrentamiento.
- Olores a pollo en el portal N°98, posiblemente deriven del local cuya actividad es cocinarlos, se revisará para confirmar este extremo y, si es así, se tomarán medidas.
- Pintar los accesos del bloque al garaje, se deja su ejecución a la valoración y decisión de la Junta de Gobierno.

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 Sr. Vicepresidente D. Jose Luis Belloso Pérez, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
 COVARESA 31
 C.I.F. H-47499602
 Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
 47008 VALLADOLID

JOSE LUIS BELLOSO PÉREZ
 (Sr. Presidente)



EUROFINCA
 consultores, s.l.

C.I.F.: B-47428404
 Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid
 Tlf: 983 25 55 51 / 983 13 54 14
 ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
 (Eurofinca Consultores, S.L.)