

ACTA DE LA JUNTA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "COVARESA-21" DE 2005

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:30 horas del día 17 de Febrero del 2005, 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 2004.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2005. Contratación de nuevos mantenimientos: limpieza de canaletas del tejado, limpieza de bajantes, grupos contra incendios y grupos de presión.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Presentación solicitud para autorizar instalación doble ventana.
- 5-. 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 42,639% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

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

ORTEGA GASSET: 1-9-11-13-19-23-29-86-90-94

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-1ªB; 72-2ªA; 72-2ªB; 74-3ªB; 98-3ªA; 100-1ªA; 100-3ªB; 102-1ªA; 102-2ªA; 102-2ªB;

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

LISTA DE REPRESENTADOS

MIGUEL DELIBES: 19A-1ªA; 19A-2A; 19A-2ªC;

ORTEGA GASSET: 5-80-82

MIGUEL DE UNAMUNO: 98-3ªB; 100-2ªB;

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-1ªA; 6-2ªB-9-Bajo A

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Don Gregorio Bordel Chico, 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 2004.



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 2004.

El resultado del ejercicio económico es positivo por importe de 2.686,37 €, consecuencia directa del ahorro en el gasto de consumo de agua y luz, en el resto de partidas han sido mínimas las desviaciones, a excepción del área de reparación y mejoras que se incremento notablemente.

Las cuentas se han presentado separando el ejercicio ordinario del extraordinario, éste ultimo fruto de las obras de sustitución de los grupos de presión, las cuotas extras para sufragar su gasto y los ingresos de la regularización de las cuotas del año 2.003.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.004, quedando depositada en la comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

En el apartado de morosidad se informa que a 31 de Diciembre había recibos pendientes por importe de 602,54 €, aunque esta cantidad ha disminuido a fecha de la reunión, ya que se han pagado parte de los propietarios morosos, quedan do pendiente únicamente el local 1 y 2 y el 19ª-3ºB.

Algún propietario manifiesta que a su entender el mantenimiento de jardinería es bastante caro, el administrador informa que la empresa Andros, S.L. que realiza el servicio ha subcontratado el mismo con otra empresa distinta, quizás lo conveniente seria eliminar al intermediario y que la comunidad hiciese un contrato directo con la empresa que realmente hace el trabajo. Se aprueba por unanimidad la propuesta.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2004 por unanimidad.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2005. Contratación de nuevos mantenimientos: limpieza de canaletas del tejado, limpieza de bajantes, grupos contra incendios y grupos de presión.

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. (3,2% y 4,5%), y en el resto se hace una valoración al alza con la finalidad de no quedar escasos en las respectivas partidas.

Las cuotas comunitarias se varían en función de los gastos presupuestados y la imputación de los coeficientes notariales y los resultantes de aplicar los Estatutos respecto a los garajes y locales.

Para el área de reparación y mejoras hay 4.000 euros que se destinaran a obras varias de mayor importancia que la Junta apruebe.

En la última asamblea un propietario planteo el tema de la imputación del coeficiente de propiedad a los gastos de portal, señalando que siendo los servicios del inmueble individualizados, en aras a una mayor justicia y solidaridad entre vecinos, se distribuya ese grupo de gastos a partes iguales a través de una cuota lineal. De ahí que el administrador haya elaborado esta segunda opción que se ha acompañado a la convocatoria con la relación de las cuotas resultantes de cada propiedad, puntualizándose antes de pasar a la votación que es necesaria unanimidad para cambiar el sistema de coeficientes que actualmente esta vigente. Se rechaza la 2ª opción por no existir unanimidad.

De nuevo se propone una tercera opción de contribución a los gastos consistente en dividir éstos entre los 13 portales y que a cada portal se le apliquen solo los coeficientes de las viviendas que lo componen. Por mayoría de 44 votos a favor, 2 abstenciones (19D-3ºB y 9-BAjoA) y ningún voto en contra, se presentaran las cuotas en la próxima reunión a celebrar en el mes de Marzo y se debatirán con el objeto de aceptarlas o rechazarlas. De momento se continuaran emitiendo las mismas cuotas que el año anterior a expensas de lo que se decida en la reunión que se celebre.

Respecto de los mantenimientos se analizan de forma individual, a saber:

- Mantenimiento de canaletas y tejados, el presupuesto corresponde a la empresa Allujo, S.L. por importe de 348 € al año más I.V.A, los trabajos solo afectarían a las viviendas de los portales por lo que se pedirá también presupuesto para los chales. Se aprueba por unanimidad.
- Mantenimiento de bajantes, la empresa es A. B. Acroter, S.L. que desde el principio ha realizado el servicio de desatranques y limpieza de tuberías en la comunidad, el importe por el mantenimiento seria de 300 €n más I.V.A. Se aprueba por mayoría de 46 votos a favor, 1 en contra (98-3ºB) y ninguna abstención.
- Contra incendios, se ha contratado a la empresa Crespo para que revise cada 4 meses las instalaciones por importe de 42 € más I.V.A. Se ratifica por unanimidad su contratación.



- Bombas de presión, existen dudas sobre la conveniencia de contratar este mantenimiento, aunque después de un intercambio de opiniones entre vecinos se decide solicitar presupuestos para presentarlos en la próxima asamblea.

Se aprueba por unanimidad los presupuestos del 2005.

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

Habiéndose agotado el mandato de los actuales representantes de la comunidad se procede al relevo que, cumpliendo con las normas de régimen interno y realizado el sorteo de los cargos, queda configurada y aprobada por unanimidad la composición de la nueva Junta de Gobierno para el 2005 como sigue:

- **Presidente:** M^a. Pilar Martínez Armenteros, (19A-3^oB).
- **Vicepresidente:** Carlos Zalama Alvarez, (98-3^oC)
- **Secretario:** Antonio Guadarrama del Olmo, (19D-1^oB)
- **Vocales de mantenimiento:**
 - * Pedro Herrador Herrador, (19C-3^oB)
 - * Antonio Velázquez Barbado, (7-3^oB)
 - * Miguel Ploma Plumed, (100-1^oA)
- **Vocales piscina y juegos:**
 - * M^a. Pilar del Hoyo Esteban, (102-3^oB)
 - * Beatriz Monar Carretero, (8-3^oB)
 - * Silvia Jorde Marcilla, (chalet 13)
- **Vocales de Jardín y limpieza:**
 - * Purificación Recio García, (74-3^oB)
 - * Ana Isabel García Collazo, (6-Bajo A)
 - * Félix del Villar, (9-3^oB)
- **Vocales,**
 - * Asunción Redondo Pérez, (19B-3^oB)
 - * José Ramón Lobo Valentín (72-3^oB)

Los nuevos miembros deberán aportar copia de los D.N.I y posteriormente firmar los documentos del banco para el cambio de firmas.

CUARTO-. Presentación solicitud para autorizar instalación doble ventana.

Junto a la convocatoria se acompaña la carta del propietario de la calle Miguel Delibes, numero 19D-3^oB para solicitar autorización para la instalación de doble ventana con las mismas características de la carpintería metálica existente, se aprueba por unanimidad.

QUINTO-. Ruegos y preguntas.

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

- Actos vandálicos, de forma reiterada se están reproduciendo comportamientos indeseables en la comunidad tales como pintadas hogueras en garaje, robo de extintores, etc. Se ruega más civismo y control de las instalaciones por parte de los propietarios.
- Instalación fluorescentes en cabinas de ascensores, se propone su instalación para ahorrar en costes de luz y cambio de bombillas alógenas. Se buscaran presupuestos y se estudiara.
- Presentación de oferta para instalación de antena de telefonía móvil, el administrador informa que una empresa de Madrid ha ofrecido la cantidad de 12.000 € más I.V.A. al año por la instalación de una antena. Se rechaza por unanimidad.

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. Gregorio Bordel Chico, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21**

C.I.F. H-47400602
Plaza Camilo José Cela, 8 7 8 9
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
47003 VALLADOLID

GREGORIO BORDEL CHICO
(Presidente)



EUROFINCA
consultores, s.l.

C.I.F.: B-47428404

C/ Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid
Tel./Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
(Administración)