

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"COVARESA-21" DE 2023**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 19:30 horas del día 30 de Marzo del 2023, 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 2022.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2023.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Humedades de la vivienda N°74-3°B: presentación Informe Técnico. Medidas a adoptar.
- 5-. Propuesta renovación de los columpios.
- 6-. Propuesta instalación lona de cubrición en la piscina.
- 7-. Solicitud del propietario de la vivienda 19D-1ªA autorización comunitaria para instalar aire acondicionado en fachada del edificio. Medidas a adoptar.
- 8-. Humedades en garaje provenientes del fallo de impermeabilización de la terraza del N°9-Bajo B: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.
- 9-. Solicitud de la propietaria de la vivienda N°19D-3ªA debatir sobre las soluciones al problema de la proliferación de palomas en los tejados.
- 10-. Ruegos y preguntas.

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

EMILIO MAESTRO DEL OLMO	6-B°B
CARMEN VÁZQUEZ PEDRAZUELA representada por Mª Jose Vázquez	6-2°B
ALEJANDRO PÉREZ MÉNDEZ	6-3°A
JESUS JAVIER CONDE MONZON	7-B°A
ANGELES ESCUDERO PEREZ	7-2°A
RAQUEL VEGA GUERRA representada por Ángeles Escudero	7-2°B
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
CARMEN GONZALEZ SAGREDO	8-B°A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-B°B
ALFONSO DEL BLANCO RODRIGUEZ	8-1°A
JUAN CANDELAS MARTIN	9-1°B
FCO. JAVIER VALENCIA SANCHEZ	9-2°B
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B
GONZALO SANZ MARTIN	74-2°B
Mª ARANZAZU VELASCO GARCIA	74-3°A
RAQUEL CALLEJON	74-3°B
JAVIER HERMIDA RUBIO	CH-7
HIPOLITO PEREZ CABREROS	CH.23
ERNESTO MARTIN DE EUGENIO	CH-25

MANUEL GOMEZ MESONERO	CH-27
EVA SEVILLANO FERNANDEZ representada por Antonio Vázquez	CH-84
LAURA COUTO ROLDAN	CH-92
MARGARITA ROBLES GÓMEZ	CH-94
JUAN FRANCISCO CABAÑAS CABALLERO	98-1ªA
DAVID GARCIA LOPEZ	98-2ªA
JAVIER PLATERO MARTIN	98-3ªA
ANTONIO PASCUAL CANO	98-3ªB
ALICIA ORTIZ representada por Javier Platero	98-3ªC
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA	100-3ªB
MARTA GARCIA PEREZ	19D-1ªA
ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO representado por Marta García	19D-1ªB
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ªA
RAZEL BARRIGUIN GARCIA	19D-3ªB
MARTA MARÍN VELADO	19C-2ªB
ROSA Mª GONZALEZ GARCIA representada por Asunción Redondo	19B-2ªA
EUSTAQUIO VALLECILLO representado por Asunción Redondo	19B-2ªB
ANA Mª MANRIQUE GIL	19B-3ªA
Mª ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ªB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Vicepresidente de la Comunidad D. David García Lopez, ya que por motivos personales el presidente no ha podido estar presente, 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 2022.**

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 2022, puntualizándose que se presenta por separado lo ordinario de lo extraordinario.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -2.956,07 €, consecuencia directa del incremento del gasto en el área de reparación y mejoras por la ejecución de obras varias como la reparación de los olores del portal N°72, la lechada de la piscina, reparación humedades de jardineras, etc., así como las comisiones bancarias y el incremento de precios de determinados mantenimientos como ascensores y limpieza. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose fielmente con el presupuesto aprobado hace un año en Junta de Gobierno.

En el área de reparación y mejoras, se han llevado a cabo obras de mayor importancia por importe de 18.752,64 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Con relación al **ejercicio económico extraordinario** correspondiente a la obra de pintura, su resultado ha sido positivo en 11.869,80 €, previsible teniendo en cuenta que nos han facturado los trabajos en el año 2023.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.022 quedando depositada en la Comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

En el apartado de morosidad, a fecha de la reunión, solo hay un propietario con cantidades pendientes, concretamente, el Local 8 por importe de 10,76 €.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el Banco de Sabadell por importe de 20.598,49 € y se debían facturas por valor de 4.804,03 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2022.

Se abre un debate sobre las obras que no se han llevado a cabo este año, se informa que se han ejecutado la mayoría de los trabajos hasta donde ha llegado el dinero y los fondos de la Comunidad, si se quiere hacer todo y de prisa es necesario aportar más recursos económicos. Los trabajos pendientes que son dos en concreto se realizarán, según la empresa adjudicataria, en el mes de Abril del corriente, pero no ha definido la fecha de inicio.

**SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2023.**

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.

Las cuotas comunitarias se modifican e incrementan en un 10% con efectos desde el 1 de Abril del corriente por mayoría con 32 votos a favor, 4 en contra y 1 abstención, según detalle:

PROPIETARIO	VOTACION
6-BºB	-----
6-2ºB	SI
6-3ºA	SI
7-BºA	SI
7-2ºA	SI
7-2ºB	SI
7-3ºA	SI
8-BºA	SI
8-BºB	SI
8-1ºA	NO



9-1ºB	SI
9-2ºB	SI
72-2ºA	SI
72-2ºB	SI
74-2ºB	SI
74-3ºA	SI
74-3ºB	SI
CH-7	NO
CH.23	SI
CH-25	SI
CH-27	SI
CH-84	-----
CH.92	SI
CH.94	NO
98-1ºA	SI
98-2ºA	ABST
98-3ºA	SI
98-3ºB	SI
98-3ºC	SI
100-3ºB	SI
19D-1ºA	SI
19D-1ºB	SI
19D-3ºA	SI
19D-3ºB	SI
19C-2ºB	NO
19B-2ºA	SI
19B-2ºB	SI
19B-3ºA	SI
19B-3ºB	SI

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 12.676,12 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2023.

Con relación al mantenimiento de la piscina, algunos propietarios manifiestan que el coste es muy elevado, proponiéndose y aprobándose por unanimidad solicitar presupuestos a las empresas Jardylim y Grupo Antón, dando poderes a los miembros de la Junta de Gobierno para que compraren precios y valoren un posible cambio de mercantil para llevar el mencionado mantenimiento.

### **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 siguiendo el sistema rotatorio establecido, quedando configurada la composición de la Junta de Gobierno para el año 2023 de la siguiente manera, a saber:

- **Presidente:** RAZEL BARRIGUIN GARCIA, (19D-3ºB)
- **Vicepresidente:** JOSE ALVAREZ SANCHEZ, (72-2ºB)
- **Secretario:** MARIA NIETO CATALAN, (100-2ºA)
- **V. mantenimiento:** JUAN PABLO GONZALEZ MONTIEL , (8-2ºB)
- **Vocal piscina:** MARTA CABRERA SANTIAGO, (19B-1ºA)
- **Juegos:** EVA SEVILLANO FERNANDEZ, (CH.84)
- **V. de limpieza y jardinería:** M<sup>a</sup>. CARMEN VAZQUEZ, (6-2ºB)

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-. Humedades de la vivienda Nº74-3ºB: presentación Informe Técnico. Medidas a adoptar.**

Junto a la convocatoria se adjuntó el Informe Técnico del arquitecto, D. Oscar Coque Gurpegui, sobre el diagnóstico, valoración y solución de la deficiencia de referencia que, en resumen, se trata de humedades por condensación originadas por los puentes térmicos y falta de aislamiento de la estructura del edificio, aconsejando para dar solución al problema que se realice un trasdosado con aislamiento térmico por el interior de la vivienda en los habitáculos donde se están originando para romper los puentes térmicos.

Otra opción es colocar un aislamiento por el exterior de la fachada, a través de un sistema Sate o bien fachada ventilada, pero los costes serían muy elevados.

El problema es de carácter comunitario, la Comunidad debe de reparar y asumir el coste de los trabajos.

Después de un intercambio de opiniones, se aprueba por unanimidad solicitar presupuestos para ejecutar un trasdós con aislamiento y presentarlos en la próxima Asamblea para su debate y toma de decisiones.

### **QUINTO-. Propuesta renovación de los columpios.**

Con motivo del estado de deterioro en el que se encuentran, se propone su renovación por otros más convencionales de polímeros o plástico que garantice mayor durabilidad y su coste de mantenimientos sea mínimo.



Tras un breve debate, se aprueba por unanimidad solicitar presupuestos de varios modelos para presentarlos en la próxima Asamblea con objeto de tomar las decisiones que se estimen conveniente.

**SEXTO-. Propuesta instalación lona de cubrición en la piscina.**

Tema tratado en otras reuniones, junto a la convocatoria se acompañó presupuesto de la empresa "Los Abuelos" para instalar una lona que proteja el agua durante todo el año y facilite su limpieza cuando se inicie la temporada de verano, siendo el importe de 1.664 € más IVA.

Por mayoría se rechaza su instalación por 37 votos a favor, 2 abstenciones y ningún voto en contra, según el siguiente detalle:

PROPIETARIO	VOTACION
6-BºB	ABST
6-2ºB	NO
6-3ºA	NO
7-BºA	NO
7-2ºA	NO
7-2ºB	NO
7-3ºA	NO
8-BºA	NO
8-BºB	NO
8-1ºA	NO
9-1ºB	NO
9-2ºB	NO
72-2ºA	NO
72-2ºB	NO
74-2ºB	NO
74-3ºA	NO
74-3ºB	NO
CH-7	NO
CH.23	NO
CH-25	NO
CH-27	NO
CH-84	NO
CH.92	NO
CH.94	NO
98-1ºA	NO
98-2ºA	ABST
98-3ºA	NO
98-3ºB	NO
98-3ºC	NO

100-3°B	NO
19D-1°A	NO
19D-1°B	NO
19D-3°A	NO
19D-3°B	NO
19C-2°B	NO
19B-2°A	NO
19B-2°B	NO
19B-3°A	NO
19B-3°B	NO

Por otro lado, se propone por algunos propietarios mantener la piscina con depuración todo el año, si ben se puntualiza que el coste comunitario en consumo de electricidad será mayor, aprobándose por mayoría rechazar esta opción por 19 votos a favor, 6 en contra y 14 abstenciones, según detalle:

<b>PROPIETARIO</b>	<b>VOTACION</b>
6-B°B	NO
6-2°B	NO
6-3°A	NO
7-B°A	NO
7-2°A	ABST
7-2°B	ABST
7-3°A	ABST
8-B°A	NO
8-B°B	NO
8-1°A	NO
9-1°B	ABST
9-2°B	NO
72-2°A	NO
72-2°B	NO
74-2°B	ABST
74-3°A	NO
74-3°B	ABST
CH-7	SI
CH.23	ABST
CH-25	NO
CH-27	SI
CH-84	SI
CH.92	SI
CH.94	NO
98-1°A	NO



98-2ºA	ABST
98-3ºA	ABST
98-3ºB	NO
98-3ºC	ABST
100-3ºB	ABST
19D-1ºA	NO
19D-1ºB	NO
19D-3ºA	NO
19D-3ºB	SI
19C-2ºB	NO
19B-2ºA	ABST
19B-2ºB	ABST
19B-3ºA	SI
19B-3ºB	ABST

**SEPTIMO-. Solicitud del propietario de la vivienda 19D-1ºA autorización comunitaria para instalar aire acondicionado en fachada del edificio. Medidas a adoptar.**

El propietario de referencia solicita autorización comunitaria para instalar aire acondicionado en su vivienda colocando el compresor en la fachada principal del edificio en la zona de la jardinera, según escrito y foto que se ha adjuntado a la convocatoria.

La ordenanza municipal prohíbe su colocación en fachadas principales y, además, tienen que guardar unas distancias mínimas entre ventanas, tanto vertical como horizontalmente, por lo que se aprueba no proceder a la votación.

**OCTAVO-. Humedades en garaje provenientes del fallo de impermeabilización de la terraza del Nº9-Bajo B: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.**

Por unanimidad se aprueba la ejecución de la obra y el otorgamiento a los miembros de la Junta de Gobierno de poderes y facultades para que elijan y adjudiquen los trabajos a la empresa que consideren oportuno, en base a los presupuestos acompañados a la convocatoria de la reunión.

El coste de la obra se sufragará con el dinero existente en el Fondo de Reserva de la Comunidad.

**NOVENO-. Solicitud de la propietaria de la vivienda Nº19D-3ºA debatir sobre las soluciones al problema de la proliferación de palomas en los tejados.**

Se propone y se aprueba por unanimidad colocar pinchos anti aves en el tejado y zonas conflictivas donde más aniden con objeto de evitar atranques en los pesebrones y suciedad en el pavimento de la parcela.

## DECIMO- Ruegos y preguntas.

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

- Individualización del alumbrado de las cajas de escalera de los portales, se propone por un propietario para ahorrar en consumo eléctrico, se aprueba por unanimidad solicitar presupuestos y presentarlos en la próxima Asamblea.
- Gotera en la plaza de garaje N°10, debe de ser un codo que está agrietado, se dará parte al seguro para que repare.
- Soportes de las sombrillas, se tiene que elegir el modelo y hacer el pedido por el número de unidades que se quiera, se encargará de ello la Junta de Gobierno.
- Piedra de albardilla de terminación del muro del portal N°6, está rota, se mandará a los albañiles que la restituyan a nueva.
- Puertas de garaje, no son para tránsito de personas sino de vehículos.
- Papeleras del garaje, se recuerda que no son para depositar basuras, se ruega no realizar este tipo de prácticas.
- Manilla rota acceso al portal del portal N°8 y regular muelle puerta de acceso al garaje, se mandará reparar a la empresa de mantenimiento.
- Bombilla exterior fundida del portal N°74, se dará parte a la empresa de mantenimiento para que la cambie.

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. David García López, de todo lo cual, yo el secretario en

funciones; **DAVID GARCÍA LÓPEZ**

**COVARESA 21**

C.I.F. H-47499602

Plaza Camilo José Cela, 9 7 8 9

Calle Miguel de Unamuno, 72 102

C/ Miguel de Unamuno, 19A-19B-19C-19D

47003 VALLADOLID

**DAVID GARCÍA LÓPEZ**

(Sr. Vicepresidente)



**EUROFINCA**  
consultores, s.l.

C.I.F.: B-47428404

Ci. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid

Tel/Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

**ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ**

(Eurofinca Consultores, S.L.)