

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2015**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 29 de Enero del 2015, 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 2014.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2015. Aprobación cuota extra a las viviendas para restitución 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-. Instalación vallas en muro perímetro piscina. Medidas a adoptar.
- 7-. Ruegos y preguntas.

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

EMILIO MAESTRO DE OLMO representado por Fernando Moyano	6-Bajo B
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3ºA
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3ºA
JULIO GONZALEZ MARTIN	8-Bajo A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-Bajo B
BEATRIZ MONAR CARRETERO representada por Javier Martín	8-3ºB
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
JOSE R. LOBO VALENTIN	72-3ºB
BASILIA BOILLOS	74-2ºA
JUAN IGNACIO NICOLAS DE ANDRES	74-3ºA
JOSE ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19
HIPOLITO PEREZ CABREROS	CH.23
VICENTE GONZALEZ CASTELLANOS	98-1ºA
MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ºA
Mª. LUISA SALAMANCA	100-3ºB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ºB
Mª. DEL PILAR DEL HOYO representada por Isaac Herrero	102-3ºB
ANTONIO GUADARRAMA	19D-1ºB
RAZEL BARRIGUIN representada por Raúl Antolín	19D-3ºB
ROSA Mª. GONZALEZ representada por Eustaquio Vallecillo	19B-2ºA
EUSTAQUIO VALLECILLO RODRIGUEZ	19B-2ºB
Mª. ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ºB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. Antonio Guadarrama, 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 2014

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 2014.

El resultado del ejercicio económico ordinario es negativo por importe de -14.079,91 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras y el consumo de agua por la fuga y rotura de las tuberías de los skimmers de la piscina. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose notablemente 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 17.490,37 €, 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 2014 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 de la reunión, había recibos pendientes por importe de 1.986,49 € correspondiente a las propiedades 102-1ªA; L-3, L-10 y L-7B.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene unos fondos en el banco de 1.986,10 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2014.

Se hace mención especial al gasto del área de reparación y mejoras, cuyo desglose se presenta separado, el que corresponde a los elementos comunes y al de las viviendas.

Con relación a las viviendas se informa que se han realizado las reparaciones de la inspección OCA de los ascensores de los portales de la última fase y se han tenido que sustituir los cables de varios aparatos, asimismo, se ha realizado la colocación del pavimento del suelo de salida del bloque al garaje en 7 portales que era un acuerdo adoptado hace años y que la Junta de Gobierno de este año ha decidido ejecutar, puntualizándose que todavía faltan 6 portales y 3 salidas de emergencias.



SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2015. Aprobación cuota extra a las viviendas para restitución 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. (2% y 2,5%), y en el resto se hace una valoración al alza con la finalidad de no quedar escasos en las respectivas partidas.

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

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 5.608,59 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2015.

Con motivo de restituir el fondo de reserva utilizado para pagar las distintas obras y mejoras realizadas en el 2014 en los portales (ascensores, pavimento, felpudos), se aprueba por unanimidad la emisión de una cuota extra de 9.500 € imputable únicamente a las viviendas, prorrateada en 4 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 finca, según su coeficiente de propiedad.

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

Agotado 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 2015, a saber:

- **Presidente:** ISAAC HERRERO MAROTO, (102-2ºB).
- **Vicepresidente:** MANUEL MARTIN GRANIZO, (7-1ºB)
- **Secretario:** BASILISA BOILLOS BOILLOS, (74-2ºA)
- **Vocal de mantenimiento:** J. JAVIER LAS GERAS IBAÑEZ, (9-1ºA)
- **Vocal piscina y juegos:** JUAN MANUEL ESCALANTE, (19C-2ºB)
- **Vocal de limpieza:** VICENTE GONZALEZ CASTELLANOS, (98-1ºA)
- **Vocal de jardín:** JOSE MANUEL MARTINEZ SANTIAGO, (19A-1ºC)

Asimismo, se detalla que la Junta de Gobierno del año 2015 estará compuesta por las siguientes propiedades, a saber: 6-1ªA; 8-1ªA; 72-1ªA; 100-3ªB; CH.78; 19B-2ªB y 19D-2ªA.

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 29 de Enero del 2015:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ªA): 1.917,74 €
- BANCO PASTOR (L-3): 131,60 €.

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.- Instalación vallas en muro perímetro piscina. Medidas a adoptar.

Con motivo de las quejas de varios vecinos sobre el acceso a la parcela de personas ajenas a la Comunidad, tanto a la piscina como al resto de instalaciones, la Junta de Gobierno sopeso la posibilidad de colocar una valla perimetral en el muro y rampa del garaje, así como en el muro de la piscina, cuyo presupuesto se adjunto a la convocatoria.

Tras un amplio debate, queda de manifiesto la existencia de este problema, especialmente, con el acceso a la piscina en verano, pero se aprueba por unanimidad rechazar esta propuesta de colocar vallas porque supone un gasto importante y su eficacia queda en entredicho pues se opina que no se pueden poner barreras al campo.

No obstante, se aprueba por unanimidad convocar una Asamblea General antes de empezar la temporada de piscina para intentar dar solución al problema del acceso y uso indiscriminado de ésta por parte de varios propietarios que invitan a numerosas personas dando un carácter público a las instalaciones.

SEPTIMO.- Ruegos y preguntas.

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



- Trasteros, un propietario manifiesta que sospecha que algunos vecinos han instalado arcones y frigoríficos en los trasteros y el consumo de la luz lo esta pagando la Comunidad, se verificará.
- Colector general, cuando llueve fuerte salía agua por la pared e inundaba la plaza de garaje colindante, por lo que se introdujo una camara de video para saber si la tubería está rota, confirmándose que está en perfecto estado. Los técnicos que han intervenido han estudiado el origen y han determinado que el problema proviene del fallo de impermeabilización de la arqueta general de la calle cuando llueve fuerte y sube el nivel del caudal. Se aprueba por unanimidad sellar alrededor de la tubería para evitar las filtraciones y observar si se ha solucionado el problema.
- Pavimento de portales, se ha realizado en 7 portales y en una salida de emergencia, siendo el resultado satisfactorio, aunque ha habido alguna protesta por el volumen de polvo que se ha producido. Se paro la obra por falta de fondos y por estas quejas mínimas. Se aprueba por unanimidad seguir con la ejecución de los trabajos en el resto de portales y salidas de emergencia.
- Pintura humedad N°7-3°A, se mandará al seguro.
- Limpieza excremento ed palomas en el 19D-3°B, se mandara a la empresa de mantenimiento.
- Reparar techo del tobogán, se mandara la profesional.
- Regular encendido luz portales, se revisarán.
- Fiestas cumpleaños, se recuerda que el cuarto comunitario solo se deja para este tipo de fiestas y no para otras. Se incluirá este tema en el orden del día de la próxima reunión para ajustar las condiciones de utilización del cuarto.

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. Presidente D. Antonio Guadarrama, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21**

C.I.F. 11-47493602
Plaza Camilo José Cela 6 7 8 9
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
47003 VALLEJOLE

D. ANTONIO GUADARRAMA
(Sr. Presidente)



EUROFINCA
consultores, s.l.

C.I.F. B-47428404
C/ Val, 7 102 102 102
72003 VALLEJOLE
ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
(Eurofinca Consultores, S.L.)