

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

En la ciudad de Valladolid, siendo las 19:30 horas del día 13 de Junio del 2003, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter extraordinario en los salones del Centro Cívico Zona Sur, sito en la Plaza Juan de Austria, 11, la Junta General de la Comunidad de Propietarios "Covaresa-21", para pronunciarse sobre el siguiente **ORDEN DEL DIA:**

- 1-. Lectura del Acta anterior.
- 2-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios que no han cumplido o ejecutado el acuerdo comunitario de individualización del consumo de agua con el consiguiente alta en Aguallid y otorgamiento de poderes al Presidente para que lleve a cabo las mencionadas actuaciones.
- 3-. Aprobación propuesta elaboración normas de régimen interior.
- 4-. Aprobación ejecución de las siguientes obras: sustitución suelo de arena por corcho en zona de columpios, instalación rampas de acceso interiores a la parcela, desplazamiento exterior de la alambrada de la piscina, compra de lona piscina.
- 5-. Solicitud de permiso del propietario de Ortega Gasset, nº1 para ejecutar obras en su vivienda que afectan a la fachada.
- 6-. 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 44,164% de cuota de participación:

### **LISTA DE ASISTENTES:**

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

**ORTEGA GASSET:** 1-9-

**MIGUEL DE UNAMUNO:** 72-2ªA; 72-2ªB; 72-3ªB; 74-1ªB; 80; 82; 86; 94; 98-2ªC; 98-3ªA; 98-3ªC; 100-3ªB; 102-1ªA; 102-2ªB

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

Locales: 1

### **LISTA DE REPRESENTADOS**

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

**ORTEGA GASSET:** 5-11-19-23-27

**MIGUEL DE UNAMUNO:** 74-3ªA; 78; 100-2ªB; 102-1ªB

**PZA. CAMILO JOSE CELA:** 6-Bajo B; 8-2ªA; 9-Bajo A

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.

11 ENERO



**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.- Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios que no han cumplido o ejecutado el acuerdo comunitario de individualización del consumo de agua con el consiguiente alta en Agualid y otorgamiento de poderes al Presidente para que lleve a cabo las mencionadas actuaciones.**

A fecha de la reunión todavía quedan cinco propietarios que aun no se han dado de alta en el consumo de agua en la empresa que gestiona el servicio Agualid, a saber:

- M<sup>a</sup>. Irene Padilla Llobregat (Camilo José Cela, 1-1<sup>o</sup>A)
- Luis Pérez Cubero (Ortega y Gaset, 15)
- Celia Tejero Minguela (Miguel de Unamuno, 88)
- Guadalupe Jorge Rodríguez (Miguel de Unamuno, 98-3<sup>o</sup>B)
- Elena Quintanilla Mato (Miguel de Unamuno, 100-2<sup>o</sup>B)

La Junta de Gobierno les ha requerido en varias ocasiones para que procediesen a ejecutar el acuerdo adoptado en Junta y llevasen a cabo los tramites necesarios para individualizar el consumo, haciendo hasta la fecha caso omiso al respecto por lo que se propone acudir a la vía judicial para que éstos vecinos cumplan el acuerdo.

Se aprueba por mayoría formular demanda judicial contra los propietarios citados para que se den de alta en Agualid, otorgando poderes al Presidente para que lleva a cabo las medidas oportunas por 35 votos a favor que suman una cuota de participación del 29,506%, 1 voto en contra que suma 0,74% y ninguna abstención.

**TERCERO.- Aprobación propuesta elaboración normas de régimen interior.**

Con motivo de las características de la Urbanización, elevado numero de propietarios, grandes elementos comunes, etc, los miembros de la Junta de Gobierno han estudiado la posibilidad de confeccionar unas normas reglamentarias que regulen la convivencia de los vecinos y la utilización y uso de los elementos comunes que la integran.

Sin más dilaciones se acuerda por unanimidad la elaboración de unas normas de régimen interior, cuyo texto de borrador se enviara a todos los propietarios para su posterior debate y aprobación en una Junta General.

**CUARTO-. Aprobación ejecución de las siguientes obras: sustitución suelo de arena por corcho en zona de columpios, instalación rampas de acceso interiores a la parcela, desplazamiento exterior de la alambrada de la piscina, compra de lona piscina.**

Durante los últimos meses se han ido recibiendo sugerencias de los vecinos sobre distintas mejoras u obras que se podrían ejecutar en la parcela, en virtud de las cuales los miembros de la Junta de Gobierno han concretado en las recogidas en este punto del orden día.

Antes de entrar al estudio pormenorizado de cada propuesta, varios vecinos preguntan como se van a costear, si se aplicaran cuotas lineales o se imputaran coeficientes y si los locales tienen que contribuir al gasto, la administración contesta que:

- Se deberán aprobar unas cuotas extras para sufragar los importes de las obras y su montante total estará en función del numero de mejoras que finalmente se decida acometer.
- Asimismo, se aplicaran los coeficientes de propiedad, de acuerdo con la ley, sobre el importe total de las obras para hallar la cantidad que corresponda pagar a cada propietario salvo que por unanimidad se decida pagar a partes iguales con una cuota única y lineal para todos. Se rechaza esta ultima opción y se aplicaran las cuotas de participación.
- Respecto de los locales, al ser obras que afectan a elementos comunes, están obligados a participar en el pago a excepción que exista una norma estatutaria que les exima de ello.

Un propietario solicita que se trate conjuntamente la realización de las obras en vez de hacerlo de forma separada pero, tras una votación, se aprueba por mayoría estudiar individual y pormenorizadamente cada una de ellas, por 28 votos a favor (23,997% de cuota) y 15 en contra (12,941%):

1. **Sustitución suelo de arena por corcho en zona de columpios**, los trabajos consistirían en vaciar de arena el foso hasta una altura de 30 cm y posterior relleno de hormigón alisando la superficie para posterior colocación del corcho, colocación de mallazo, sumidero para desague. Según un presupuesto recibido de una constructora, aunque habría que solicitar más hasta reunir como mínimo tres, sería de 7.300 euros más I.V.A.  
Se aprueba por mayoría ejecutar la obra por 25 votos a favor cuya cuota suma 22,247%, 25 votos en contra con cuota 21,19% y 1 abstención con el 0,493%.
2. **Rampas de acceso interiores a la parcela**, se trataría de dos rampas, una en la zona actual del escalón del parque y, otra, en la parte final de chapa. El precio aproximado sería de 1.500 y 2.500 euros respectivamente más I.V.A.  
Se aprueba la obra por mayoría de 37 votos a favor cuyas cuotas suman 32,798%, 11 votos en contra con 8,242% y 4 abstenciones con el 2,624%.



3. **Desplazamiento exterior de la alabrada de la piscina**, el objeto de la obra sería incrementar el espacio del área de la piscina pensando en que somos muchos propietarios y pretendiendo evitar las aglomeraciones en el verano. El precio sería de alrededor de 2.000 euros más I.V.A, aunque se han solicitado más presupuestos. Se aprueba la obra por mayoría de 36 votos a favor con cuota de 31,322%, 13 votos en contra con 10,384% y 4 abstenciones 2,458%.
4. **Compra lona de piscina**, la finalidad es preservar durante el invierno el vaso de la piscina. Se rechaza la compra e instalación por 27 votos a favor con cuota del 20,727%, 17 en contra con 16,073% y 4 abstenciones con 4,83%.

El total de las obras aprobadas ascendería a unos 15.500 euros, que se sufragarían con la emisión de una cuota extra, prorrateada en 5 meses, a comenzar la primera el 1 de Agosto del corriente.

La administración mandará a todos los propietarios la relación de cuotas con los importes que, según coeficiente deben abonar.

**QUINTO-. Solicitud de permiso del propietario de Ortega Gasset, nº1 para ejecutar obras en su vivienda que afectan a la fachada.**

Junto a la convocatoria se acompaña la carta remitida por el propietario de la vivienda unifamiliar, nº1, D. Fernando Campesino García, solicitando autorización para realizar unas obras que afectan a elementos comunes y su estética que consistirían:

- Abrir puerta de entrada a su vivienda por la parcela.
- Abrir ventana hacia la parcela desde los cuartos de la vivienda.

En el caso que se produjeran daños en las instalaciones de la comunidad se responsabilizaría de los mismos y se haría cargo del coste económico.

Para su aprobación se necesita unanimidad, que no se consigue porque varios propietarios votan en contra, por lo tanto, se rechaza la solicitud.

**SEXTO-. Ruegos y preguntas.**

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

- **Instalación de cerraduras en los ascensores**, se ha solicitado presupuesto a la empresa mantenedora, el objeto es facilitar el acceso a los garajes solo a los propietarios e impedir el paso a personas ajenas a la comunidad; en la próxima reunión se incluirá en el orden del día para su debate y posible aprobación.
- **Instalación verjas y mosquiteras**, se incluirá en el orden del día de la próxima reunión para su aprobación.

- **Carnés de piscina**, por mala información de la empresa de mantenimiento de la piscina, los administradores señalan que recientemente mandaron un escrito informativo sobre las reglas mínimas de uso de la piscina, así como los horarios y duración de la temporada, habiéndose detectado un error en el mismo consistente en la no exigencia de carnes siendo, sin embargo, preceptivo enseñarles al socorrista para acceder a la piscina.

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-47450602  
Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9  
Calle Miguel de Unamuno, 72 102  
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D  
47008 VALLADOLID

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

FERNANDO MOYANO REDONDO  
(Presidente)

ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ  
(Administración)

