

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2011**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 3 de Noviembre del 2011, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter extraordinario 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-. Información juicio por los defectos de construcción y contratación de empresa constructora para reparar los desperfectos.
- 2-. Instalación tejadillos en terrazas de las salidas de emergencia del garaje a la parcela.
- 3-. Cambio de entidad financiera por la subida de los costes económicos de las comisiones.
- 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-. Mal uso del cuarto comunitario para los cumpleaños. Propuesta aprobación eliminación de las celebraciones.
- 7-. Ruegos y preguntas.

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

BEATRIZ SORIANO	6-Bajo A
EMILIO MAESTRO DEL OLMO	6-Bajo B
CONCEPCION RODRÍGUEZ	6-1ºA
Mª. CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA	6-2ºB
Mª. DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3ºA
JULIO GONZALEZ MARTIN	8-Bajo A
FERNANDO MOYANO	8-Bajo B
ANA ABON SANTOS	8-1ºA
MARÍA FE PEREZ GONZALEZ representada por Antonio Bernal	8-3ºA
BEATRIZ MONAR CARRETERO representada por Javier Martín Pastor	8-3ºB
DANIEL DOMINGUEZ REPISO	9-3ºA
YOLANDA FRAILE NUÑEZ	9-3ºB
PURIFICACIÓN CHAMORRO RIVERA	72-Bajo A
JOSÉ Mª DOMÍNGUEZ SANZ	72-1ºB
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
FELIX A. COLLANTES	72-3ºA
JOSE RAMON LOBO VALENTIN	72-3ºB
LAURA DE LA FUENTE MARTIN	74-1ºA
NICASIO LEAL GARCIA	74-1ºB
ARANCHA VELASCO GARCIA	74-3ºA
DAVID ENCISO FERNANDEZ representado por Raquel Callejón	74-3ºB
FERNANDO CAMPESINO	CH.1
JOSE MIGUEL MACIAS LOPEZ	CH.11
JOSE ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19

HIPOLITO PEREZ CABRERO	CH.23
ERNESTO MARTIN DE EUGENIO	CH.26
CÉSAR JUÁREZ ALVAREZ representado por Loli Ortega Santos	CH.78D
ANDRES CARRASCAL PEÑA representado por Loli Ortega Santos	CH.80
EVA SEVILLANO FERNANDEZ representada por José Antonio Diez Gigante	CH.84
ALFONSO GONZALEZ ORTEGA	98-1B
ANA ATIENZA REINA	100-1ºB
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA representada por Jesús Gago	100-3ºB
RAFAEL MONJE ALONSO	102-1ºB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ºB
Mª. PILAR DEL HOYO ESTEBAN representado por Isaac Herrero Maroto	102-3ºB
ROSA Mª GONZALEZ GARCIA	19B-2ºA
Mª. ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ºB
MIGUEL ANGEL PRIETO PEREZ	19C-1ºA
MARTA GARCIA PEREZ	19D-1ºA
ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO representado por Marta García Pérez	19D-1ºB
Mª CARMEN JORGE SANZ representado por Marta García Pérez	19D-2ºB
LAURA GONZALEZ SEGREDO	19D-3ºA

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Don Miguel Ángel Prieto Pérez, asistida 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-. Información juicio por los defectos de construcción y contratación de empresa constructora para reparar los desperfectos.

De forma definitiva, hay Sentencia Firme por el juicio contra la constructora por los defectos de construcción, no se insto el recurso de apelación por el riesgo que había respecto de las costas, esperando que lo hiciera la otra parte que, sí lo anuncio, pero que al final se retiro y tampoco realizo la 2º Instancia, posiblemente, por la misma razón de los posibles costes que se pudieran derivar en su contra.

Con el dinero ingresado del procedimiento judicial en la cuenta de la Comunidad, la Junta de Gobierno decidió solicitar a distintas empresas presupuestos para ejecutar urgentemente las reparaciones oportunas, en primer lugar, las de carácter mayor que afectan a trasteros garaje y salidas de emergencia del garaje a la parcela y cuyo coste asciende a 11.256 € más IVA (8%), según el presupuesto aceptado a la empresa H. Pincia, S.L.

En este presupuesto se incluye, además, la eliminación de la actual rampa de metal de la piscina que esta deteriorada para construir otra de construcción, aprovechando la barandilla de acero inoxidable y, también, la construcción de una riostra de hormigón armado con bordillo en el perímetro del jardín dirección a los vestuarios con la colocación de malla tipo Hércules, al igual que en el tramo que se hizo hace unos años.

De carácter menor, se acometerán otras reparaciones como la revisión de todos los rodapiés de la parcela, la eliminación de la zona de los columpios de la jardinera para evitar filtraciones que se rematara con la elevación de un pequeño murete acabado en albardilla blanca de piedra para poder sentarse y la reparación de los muros caravistas del cerramiento de la piscina.

Los trabajos ya han empezado y se prevé que antes de navidades estén ejecutadas todas las reparaciones.

SEGUNDO-. Instalación tejadillos en terrazas de las salidas de emergencia del garaje a la parcela.

Una de las obras que están contratadas son las correspondientes a los arreglos de las cajas de escalera de salida de emergencias del garaje a la parcela, ya que presentan humedades de todo tipo, preferentemente, provenientes del techo o de su cubierta plana.

La constructora ha dado dos tipos u opciones de reparación, a saber:

1. Sustituir la tela asfáltica deteriorada y colocar baldosa, el precio es de 65 € m2.
2. Colocar un tejadillo de teja o chapa tipo sándwich, que puede ser a tres aguas, a dos o solo uno. El precio es de 3.212 € más IVA por las cuatro unidades.

Tras un amplio debate, se aprueba por mayoría construir tejados de tejas por 43 votos a favor, 2 en contra que prefieren seguir con la cubierta plana (72-3ºB; Ch.11) y 3 abstenciones (7-3ºA; 8-3ºA; Ch.1).

Por otro lado, se dan poderes a la Junta de Gobierno para decidir sobre el número de aguas que debe de tener el tejado, teniendo en cuenta el asesoramiento de la empresa constructora y no perjudicar a los propietarios colindantes de los bajos.

TERCERO-. Cambio de entidad financiera por la subida de los costes económicos de las comisiones.

Con motivo de la subida notable de las comisiones por emisión de recibos de Caja Burgos, se propone y se aprueba por unanimidad el cambio de entidad bancaria a otra mas barata, dando poderes a la Junta de Gobierno para que solicite precios a otras Cajas y seleccione la que consideren mas oportuna a los intereses de la Comunidad, primando el criterio económico.

Cuando se hayan realizado los trámites y se tenga el número nuevo de cuenta se mandara un escrito con información detallada de todos los propietarios.

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 las cantidades de los siguientes propietarios, a fecha 3 de Noviembre del 2011:

- ANTONIO GONZALEZ FLORENCIO, (Ch.29): 955,29 €
- ENRIQUE DAVID GARCIA JUAREZ (Ch. 92): 1.393,23 €.
- M^a. PILAR MARTINEZ ARMENTEROS (19A-3ºB): 138,78 €.



Se aprueba por unanimidad la liquidación de morosidad por las cantidades citadas.

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-. Mal uso del cuarto comunitario para los cumpleaños. Propuesta aprobación eliminación de las celebraciones.

En los últimos meses se ha detectado por la Junta de Gobierno una utilización inadecuada de este cuarto comunitario, con celebraciones de botellones, fiestas de adolescentes, robo y rotura de sillas, suciedad, etc., lo que ha motivado proponer la eliminación del uso que hasta ahora se le estaba dando para cumpleaños u otras celebraciones.

Tras un amplio debate, se analiza la alternativa presentada por la propietaria de Camilo Jose Cela, 6-Bajo A de mantener el mismo uso pero con la adopción de una serie de medidas para evitar que se vuelvan a reproducir los hechos desagradables que anteriormente se han comentado, a saber:

- Instalar una llave anticopiable, de la cual solo tendrán copia el Presidente, Vicepresidente y administrador.
- Que haya un adulto presente en las celebraciones que será el responsable de cara a la Comunidad.
- Horarios, en los meses de verano hasta las 22:30 horas (Junio a Septiembre) y el resto del año hasta las 22:00 horas.
- A la reserva del cuarto se dará por el solicitante una fianza de 50 € que, en caso, de romper, manchar o realizar algún daño no se devolverán.

Por mayoría se aprueba seguir manteniendo su uso para cumpleaños con los requisitos mencionados por 18 votos a favor, 7 en contra (19B-2ºA; 72-2ºB; 74-1ºA; 74-3ºA; 7-3ºA; 102-2ºB; 102-3ºB) y 6 abstenciones (Ch.78; Ch.80; 8-Bajo A; 8-Bajo B; 98-1ºB; 19B-3ºB).

SEPTIMO-. Ruegos y preguntas

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

- Programación reloj temporizador del portal N°74, se mandara al electricista.

- Humedad trastero N°6-1ºA, se mandara a la empresa constructora para que repare.
- Cerramiento superior tendadero portal N°7, se solicita por sus propietarios colocar unas lamas iguales a las que se han puesto en otros portales para evitar el problema de las palomas. Se aprueba por unanimidad.
- Información rescisión empresa de mantenimientos Javier Castan, con motivo del nefasto servicio en el mantenimiento de piscina, el gasto excesivo de agua en el jardín y el caso omiso a las quejas, requerimientos y avisos que se le han dado a la empresa durante toda la temporada de verano, la Junta de Gobierno a decidido por unanimidad de sus miembros rescindir los contratos a esta mercantil y contratar a otra empresa. Se están pidiendo presupuestos y en una próxima Junta de Gobierno se decidirá la adjudicataria de los servicios de mantenimiento.
- Atranche en el portal N°98, se mandara a la empresa de saneamiento.
- Gotera tejado Ch.19, se mandara a la empresa para que repare.

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. Miguel Ángel Prieto Pérez, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COVARESA 21
 C.I.F. H-47490602
 Plaza Camilo José Cela, 8 7 8 ●
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
 47003 VALLADOLID

MIGUEL ANGEL PRIETO PEREZ
 (Sr. Presidente)

 **EUROFINCA**
 consultores, s.l.
 C.I.F. B-47428494
 C/ Val. n° 2 12 1ra. 47003 Valladolid
 Tel. 983 26 85 62 / 983 11 55 19

ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
 (Eurofinca Consultores, S.L.)