

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2007**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 1 de Octubre del 2007, 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-. Presentación Informe estado económico de la Comunidad. Aprobación cuota extra para sufragar coste obra piscina.
- 2-. Filtraciones por pavimento parcela y humedades de trasteros. Presentación de presupuesto para reparación.
- 3-. Presentación y aprobación, si procede, solicitud del propietario del 19B-3ºA y 19C-3B para instalación de aire acondicionado.
- 4-. Presentación y aprobación, si procede, solicitud del propietario del 74-1ºA para instalación de antena parabólica.
- 5-. Incumplimiento de normas de régimen interior: horarios juegos en parcela y uso de la piscina.
- 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 32,817% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

MIGUEL DELIBES: 19B-1ºB; 19B-3ºB; 19-C-2ºB; 19D-2ºB

ORTEGA GASSET: 1-5-77-25-23-27-84-94

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-1ºA; 72-2ºA; 72-2ºB; 72-3ºA; 72-3ºB; 74-2ºA; 98-1ºB; 98-3ºC; 100-1ºB; 100-2ºA; 102-1ºB; 102-2ºB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo A; 6-2ºB; 6-1ºA; 6-3ºA; 8-Bajo A; 8-Bajo B; 8-3ºB; 9-2ºA

LISTA DE REPRESENTADOS

MIGUEL DE UNAMUNO: 98-3ºA;

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo B; 7-Bajo A;

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Doña Virginia Hernández Saguillo, asistida de D. Alfonso González Ortega que hace las funciones de secretario.



PRIMERO-. Presentación Informe estado económico de la Comunidad. Aprobación cuota extra para sufragar coste obra piscina.

La administración toma la palabra y entra a explicar el resumen de la evolución del ingreso y gasto real hasta el 31 de agosto del corriente.

El resultado del ejercicio económico es hasta la fecha de referencia negativo en -17.128,37 €, consecuencia directa de las obras de la piscina que ascendieron a unos 8.000 €, en el resto de partidas han sido mínimas las desviaciones.

Al no estar contemplado esta obra en los presupuestos ordinarios es imprescindible aportar dinero para hacer frente a sus costes. Para ello, se propone una cuota extra por el importe de 8.000 €, prorrateado en 3 plazos, a comenzar el primero en el mes de Octubre. Se aprueba por unanimidad.

Junto con el Acta se acompañaran la relación de cuotas que debe de pagar cada propietario por este concepto.

SEGUNDO-. Filtraciones por pavimento parcela y humedades de trasteros. Presentación de presupuesto para reparación.

Continúan reiterándose los defectos de construcción en el inmueble, esta vez en concreto en el pasillo de la parcela que linda con los columpios y el muro de separación con las jardineras que ha cedido el terreno, se ha roto la impermeabilización y en consecuencia se producen goteras en los trasteros de esa zona. El presupuesto solicitado para su reparación asciende a 2.552 € más I.V.A.

Varios propietarios manifiestan que a lo mejor sería el momento de plantearse una posible vía judicial contra la promotora y constructora por los defectos de construcción ya que cada año aparecen nuevas patologías y el gasto de los arreglos es muy excesivo.

Tras un amplio debate, se aprueba acompañar al presente Acta un escrito modelo confeccionado por los administradores en el que los vecinos recogerán los defectos de construcción de carácter general y privativo y, en base a su análisis posterior por la Junta de Gobierno y valoración de su gravedad, se contratara a un arquitecto para que elabore un Informe que se presentara a la Asamblea General para decidir al efecto si se instan las medidas judiciales. El límite de entrega del escrito debidamente cumplimentado a la Junta de Gobierno será el 31 de Octubre.

TERCERO-. Presentación y aprobación, si procede, solicitud del propietario del 19B-3ºA y 19C-3B para instalación de aire acondicionado.

Se aprueba por mayoría de 23 votos a favor, 4 en contra (Ch.5; 19C-2ºB; 102-2ºB; 72-3ºB) y 1 abstención (Ch.7) la instalación del aire acondicionado en la fachada interior de la parcela, pero condicionada al cumplimiento de las siguientes normas o requisitos:

1. Los compresores deberán estar alienados en la fachada, de tal forma que el primero condicionara al resto y deberá consultar a la Junta de Gobierno donde se ubicara.
2. Se intentara que los compresores estén colocados lo mas cerca de los tendederos.
3. Por la fachada no se podrán instalar ni ver tubos de enganches luz, agua, etc., conexiones y accesorios.
4. El tubo de desagüe del agua deberá ir por dentro de la vivienda, prohibiéndose que vaya a la calle.
5. La Junta de Gobierno tiene poderes para decidir sobre la instalación final de los compresores, una vez analizados los pormenores y detalles técnicos o estéticos de la misma.

CUARTO-. Presentación y aprobación, si procede, solicitud del propietario del 74-1ºA para instalación de antena parabólica.

Al no estar presente el propietario solicitante para explicar las características de lo que pretende colocar en el tejado, se pospone este tema para otra Asamblea.

QUINTO-. Incumplimiento de normas de régimen interior: horarios juegos en parcela y uso de la piscina.

De nuevo se reproducen las quejas por el comportamiento incívico de niños e hijos de propietarios en la parcela y el incumplimiento reiterativo de las normas de régimen interior que provocan molestias e incluso daños en bienes de la Comunidad.

Tras un amplio debate, se acuerda instar a todos los propietarios a involucrarse mas en los problemas de la Comunidad cuidando, vigilando y respetando el entorno y elementos comunes de la parcela para prolongar la durabilidad y dilatar la vejez del edificio.

Por otro lado, se hace un llamamiento a los padres de los niños para que vigilen sus actos y se responsabilicen de las acciones de sus hijos.

Al mismo tiempo recordamos normas importantes de régimen interno que son esenciales para la convivencia de todos, a saber:

Artículo 5.- Son deberes de los Propietarios:

1. Aceptar y llevar a cabo el ejercicio de aquellas responsabilidades para las que sean elegidos, salvo causa justificada.
2. Colaborar económicamente en los gastos de la Comunidad tanto con las cuotas ordinarias mensuales como extraordinarias que legalmente establezca la Junta General de Propietarios.
3. Acatar los acuerdos legalmente adoptados por la Junta General de Propietarios.
4. Respetar los derechos de los demás Propietarios.
5. Respetar y hacer respetar a las personas de su entorno o a las personas que residan en las viviendas en régimen de Alquiler u otro régimen, las normas que se establezcan en este Reglamento.
6. Colaborar en la buena convivencia dentro de los límites de la Propiedad Común.



7. Indemnizar a la Comunidad de Propietarios cuando se cause daño en los elementos comunes por imprudencia del Propietario o de las personas que habitan la vivienda.
8. Informar su domicilio a la Junta de Gobierno para la notificación de acuerdos y convocatorias.
9. Comunicar a la Junta de Gobierno el nombre de la Persona que ocupe la Vivienda en régimen de Alquiler u otro régimen.
10. Consentir dentro de su propiedad la reparación de elementos comunes.

Artículo 42.- Las siguientes normas reguladoras pretenden que el uso de la parcela, como lugar de encuentro y esparcimiento, no suponga en ningún caso que los momentos de ocio de unos se conviertan en molestias de otros, al producirse ruidos y situaciones que puedan perjudicar a algunos Propietarios e Inquilinos, así como producir el deterioro de las instalaciones.

1. Por no existir lugar adecuado para ello, quedan prohibidos los juegos con balones y pelotas, a excepción de los balones de espuma.
2. No realizar actividades que por producir vibraciones en el suelo o impacto en pilares y paredes, produzcan molestias a los vecinos.
3. El horario de juegos será de 10:00 horas a 24:00 horas.
4. Queda prohibido estacionar dentro de la Urbanización vehículos, motocicletas, etc, salvo casos de extrema urgencia

Artículo 45.- Son obligaciones de los Propietarios e inquilinos:

1. Respetar y mantener limpias todas las zonas ajardinadas.
2. No pisar el césped y jardines a excepción del césped de la piscina en la temporada de baño.
3. Cualquier daño por imprudencia, negligencia o mala fe en el césped, árboles o plantas realizado por el Propietario o personas que habiten la vivienda, será repercutido en el Propietario de la Vivienda.

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

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

- Adaptación de ventanas de salida al tejado, a propuesta de un propietario se pedirán presupuestos para que las ventanas de los cuartos de ascensores de los portales N°6-74-19A y 19C que, actualmente están fijas, se puedan abrir y facilitar con ello el acceso al tejado ya que ahora solo hay dos salidas en todo el edificio.
- Problema de palomas en poyatas, se priora presupuesto para colocar pinchos y evitar que se posen.
- Eliminación maneta de puerta entrada a la parcela por la zona de columpios, se aprueba por unanimidad.
- Falta piedra del portal N°6, se mandara al albañil para que repare.
- Salida a cuarto de ascensores del N°8, se mandara al pintor para que la pinte.
- Fluorescentes y bombillas de los ascensores del N°102 y 19B, se llamara a la empresa de mantenimiento para que repare.
- Limpieza de la zona de trastero del N°30, se mandara a la empresa de limpieza.
- Reparación humedades de jardineras, se esperará para incluirlas como defecto en el Informe y reclamarlas a la constructora

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. Virginia Hernández Saguillo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21**
C.I.F. N-47490602
Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
47008 VALLADOLID

VIRGINIA HERNÁNDEZ SAGUILLO
(Sra. Presidente)

ALFONSO GONZALEZ ORTEGA
(Sr. Secretario)

