

ACTA DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "COVARESA-21" DE 2005

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:30 horas del día 11 de Mayo del 2005, 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 solicitud del propietario 19C-3B para instalar caldera estanca en su vivienda y abrir hueco de ventilación en la fachada del edificio.
- 2-. Propuesta sustitución empresa de limpieza y piscina.
- 3-. Propuesta sustitución seguro de la comunidad.
- 4-. Cumplimiento de las normas de régimen interior: utilización de los elementos comunes de la comunidad.
- 5-. 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 30,88% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

MIGUEL DELIBES: 19A-1ªA; 19A-1ºC; 19A-3ºB; 19B-2ºA; 19B-2ºB; 19B-3ºB; 19C-1ªA; 19C-2ºB; 19C-3ºB; 19D-1ºB; 19D-2ºB;

ORTEGA GASSET: 1-19-23-29-82-90-94

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-2ªA; 72-2ºB; 100-1ªA; 100-3ªA; 102-1ªA;

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo A; 6-Bajo B; 6-1ªA; 6-1ºB; 6-3ªA; 7-3ªA; 7-3ºB; 8-Bajo A; 9-2ºB; Garaje 68

LISTA DE REPRESENTADOS

ORTEGA GASSET: 7

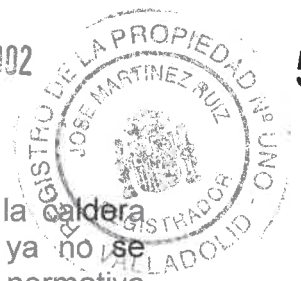
MIGUEL DELIBES: 19D-3ºB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-2ºB;

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Doña M^a. Pilar Martínez Armenteros, asistido de D. Antonio Guadarrama del Olmo que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

PRIMERO-. Presentación solicitud del propietario 19C-3B para instalar caldera estanca en su vivienda y abrir hueco de ventilación en la fachada del edificio.

El propietario afectado explica los problemas de fugas de gas y pérdidas o revoques de monóxido de carbono que tiene con la caldera que incluso ha provocado que se la precinten por las anomalías de funcionamiento existentes.



Comenta este vecino que la primera intención fue cambiar la caldera pero, las empresas instaladores consultadas, le informaron que ya no se pueden poner calderas atmosféricas sino estancas por seguridad y normativa vigente, circunstancia que es confirmada por dos empresas especializadas que a petición de la comunidad se han personado en la reunión para asesorar a los comunitarios.

El problema que se plantea es que con las calderas estancas es necesario abrir un agujero en la fachada para la salida de gases, lo cual afecta a su estética y uniformidad, y se requiere para ello una mayoría cualificada como la unanimidad. No obstante, parece claro que en el futuro todos los propietarios cuando tengan problemas con sus instalaciones se verán obligados a cambiarlas y colocar este tipo de calderas.

Según los técnicos presentes existen dos formas de instalación de las calderas estancas, a saber:

- A través de una doble conducción en la que los gases se canalizan a través de la chimenea o shunt vertical hacia el tejado y otra hacia la fachada para tomar aire por un tubo. Esta forma requiere para cada vivienda un tubo independiente que acceda directamente a la cubierta del edificio.
- La segunda opción es por un tubo doble hacia la fachada.

Tras un amplio debate, se aprueba por mayoría de 34 votos a favor, 2 abstenciones (100-1ªA y 10-3ªA) y ningún voto en contra conceder permiso a los propietarios que lo requieran para instalar las calderas estancas pero condicionado a los siguientes requisitos que son de obligado cumplimiento y que se aprueban con el objeto de seguir un criterio ordenado, uniforme e igual para todos y no menoscabar la estética e imagen de la fachada:

1. Si las chimeneas del edificio lo permiten se colocaran dos tubos, uno de aspirado del aire que ira en la fachada y, otro, el de los gases que ira a la chimenea. En el supuesto que no se pueda se colocaran los dos en la fachada, aunque se deberá verificar el estado de los shunts.
2. Los tubos que salgan por la fachada tendrán alrededor de unos 15 cm. y se alienaran de forma uniforme, es decir, todos estarán en línea.
3. El tubo que se dirige a la fachada ira por dentro de la escayola de las cocinas de las viviendas.
4. Se mirara la posibilidad de colocar unas piezas especiales de cerámica igual al ladrillo caravista para disimular el tubo de salida a fachada y sino se puede se pintara.
5. Para cualquier duda al respecto, antes de actuar libremente los propietarios, deberán de consultar a los miembros de la Junta de Gobierno o al administrador para que les señalan al efecto lo que procede.
6. La elección de la empresa instaladora es libre y potestad de cada propietario, el cual puede contratar con la que estime mas conveniente.

SEGUNDO-. Propuesta sustitución empresa de limpieza y piscina.

En la última reunión celebrada de Junta de Gobierno de fecha 5 de Mayo del corriente, los presidentes de bloque estuvieron exponiendo el mal servicio de la empresa de mantenimiento de limpieza y el estado calamitoso que presentaban varias zonas del inmueble con una gran suciedad, así como la falta de cumplimiento de las obligaciones contractuales y de las frecuencias que están contratadas, como por ejemplo la falta de abrillantado de los portales en el año 2.004.

Tras manifestar varios propietarios el descontento con este servicio y confirmar las quejas existentes, se aprueba por unanimidad la rescisión del contrato de limpieza con la empresa Andros, S.L. y se dan poderes a la Junta de Gobierno para que solicite nuevos presupuestos con el objeto de adjudicar el servicio a otra empresa.

Recientemente, la empresa de jardinería ha presentado para esta temporada presupuesto para el mantenimiento de piscina por importe de 8.120 € con I.V.A incluido, precio más barato que la empresa Andros, S.L., al estar el jardín dentro del recinto de la piscina sería conveniente que lo llevase la misma empresa. Se aprueba por unanimidad contratar para este año 2.005 a la empresa Javier Castan para realizar el servicio de piscina.

TERCERO-. Propuesta sustitución seguro de la comunidad.

La Junta de Gobierno esta estudiando ofertas de compañías de seguros, concretamente de la empresa Ocaso, mas baratas que la contratada actualmente con Aegon y con mayores prestaciones de coberturas (por ejemplo la inclusión de los daños estéticos) para proponer el cambio de aseguradora.

Tras un breve debate, se aprueba por unanimidad sustituir la compañía del seguro de la comunidad siempre que sea más beneficiosa a los intereses de la comunidad y se dan poderes a la Junta de Gobierno para que seleccione una nueva.

CUARTO-. Cumplimiento de las normas de régimen interior: utilización de los elementos comunes de la comunidad.

La señora presidenta expone el malestar de varios vecinos por el incumpliendo reiterativo de las normas de régimen interno, especialmente, en lo relativo a ruidos por balonazos de los niños en las paredes del edificio, utilización de monopatinos, rotura de cristales por golpes de balón, etc., y solicita la adopción de alguna medida para erradicar este problema, ya que esta impidiendo que los propietarios no puedan tener tranquilidad dentro de sus viviendas.

Después de un acalorado debate, se acuerda instar a los padres de los niños a que tomen medidas para evitar un supuesto descontrol de sus hijos y una anarquía en la utilización de los espacios comunes de la urbanización, si bien cuando sucedan hechos de este tipo se acudirá a informar a los padres directamente para que ellos mismos tomen las medidas oportunas.

**QUINTO-. Ruegos y preguntas.**

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

- Presupuestos 2.005 y aplicación coeficientes, en la última reunión se quedo en realizar unos nuevos presupuestos en los que cada portal, en base al coeficiente total de los propietarios que lo forman, pagasen sus propios gastos. Pues bien, el administrador reparte copia de la nueva propuesta que supone la presentación de una 3ª opción que no se ha incluido en el orden del día de la reunión porque en concreto dos propietarios han manifestado personalmente que se opondrán, incluso judicialmente, a cualquier propuesta que suponga no aplicar la Ley, ya que ellos han comprado un piso pequeño y no están dispuestos a pagar en concepto de cuota comunitaria más dinero que lo legalmente establecido por la normativa vigente. Así pues, se continúa con las actuales cuotas de comunidad. Junto a la presente acta el administrador acompañara el resultado de esta opción para conocimiento de los propietarios no asistentes a esta asamblea.

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^a. M^a. Pilar Martínez Armenteros, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
GOVARESA 21
C.I.F. H-47499602
Plaza Camilo José Cela, 6 7 10
Calle Miguel de Unamuno, 7B 10A
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
47002 VALLADOLID

M^a. PILAR MARTÍNEZ ARMENTEROS
(Presidente)

ANTONIO GUADARRAMA
(Secretario)