

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2019**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 26 de Septiembre del 2019, 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-. Humedades del trastero N°6 provenientes de la jardinera construida fuera de proyecto en la terraza del N°6-Bajo A: presentación de informe Técnico. Medidas a adoptar.
- 2-. Obras de reparaciones varias en la Comunidad: bancos, columpios, sumideros, etc. Presentación de presupuestos y adjudicación de los trabajos. Medidas a adoptar.
- 3-. Reparación muro perimetral rampa de garaje.
- 4-. Uso y utilidad del cuarto comunitario del portal N°74 donde se guarda actualmente la documentación de la Comunidad para guardar bicicletas.
- 5- Utilidad y uso de los cuartos comunitarios colindantes a los vestuarios de la piscina.
- 6-. Situación económica de la Comunidad.
- 7-. Solicitud del propietario del N°98-3°C colocación pinchos anti palomas en la salida de humos y cornisa del tejado. Medidas a adoptar.
- 8-. Ruegos y preguntas.

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

BEATRIZ SORIANO	6-B°A
EMILIO MAESTRO DEL OLMO representado por Antonio Vázquez	6-B°B
FERNANDO ALVAREZ PRIETO	6-1°A
CARMEN VÁZQUEZ PEDRAZUELA representada por Antonio Vázquez	6-2°B
ANGELES ESCUDERO PEREZ	7-2°A
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-B°B
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3°B
PURIFICACION CHAMORRO RIVERA	72-B°A
JOSE LUIS BELLOSO PEREZ	72-1°A
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
Mª ISABEL CACERES	72-2°B
BASILIA BOILLOS BOILLOS	74-2°A
JUAN IGNACIO NICOLAS DE ANDRES	74-3°A
FERNANDO CAMPESINO	CH-1
JAVIER HERMIDA RUBIO	CH-7
JESUS BURON MARTINEZ	CH-9
JOSÉ ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19
ALEJANDRO DEL RIO BARRIO	CH-21
PAQUITA BURON MARTINEZ	CH.23
ERNESTO MARTIN DE EUGUENIO	CH-25
MAYTE MEDRANO MARTIN	CH.78

EVA SEVILLANO FERNÁNDEZ representada por Laura Couto Roldán	CH.84
LAURA COUTO ROLDAN	CH.92
MARGARITA ROBLES GÓMEZ	CH.94
ALFONSO GONZALEZ ORTEGA	98-1ºB
MANUEL VIDAL GONZALEZ representado por Marta Marín	98-1ºC
Mª DOLORES BARRIENTOS BENITO	98-2ºC
ALICIA ORTIZ CHARLE	98-3ºC
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA representada por Isaac Herrero	100-3ºB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ºB
FATIMA TABERA PEREZ	102-3ºA
MARTA GARCÍA PÉREZ	19D-1ºA
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ºA
RAZEL BARRIGUIN GARCIA representada por Raúl Antolín	19D-3ºB
MARTA MARÍN VELADO	19C-2ºB
ROSA Mª GONZALEZ GARCIA	19B-2ºA
Mª ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ºB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Dª. Marta Marín Velado, 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-. Humedades del trastero N°6 provenientes de la jardinera construida fuera de proyecto en la terraza del N°6-Bajo A: presentación de informe Técnico. Medidas a adoptar.

Tema tratado en varias reuniones, junto a la convocatoria se ha adjuntado el Informe técnico del arquitecto, D. Oscar Coque Gurpegui, sobre el origen de las humedades y filtraciones de agua confirmándose que provienen de la existencia de una jardinería que se ha construido en la terraza de la propietaria del N°6-Bajo A, circunstancia que ya era conocida y se ha comunicado a la propietaria de esta vivienda que tenía que eliminarla o tomar las medidas correctoras que estimase oportuno para solucionar el problema.

La propietaria afectada del trastero ya comunico en la última reunión que daría parte a su seguro para que hiciera la reclamación correspondiente, ya lo ha hecho y están requiriendo a la Comunidad de Propietarios, por lo que ha sido necesario contratar los servicios de un arquitecto para que confeccionase el Informe y poder defender los intereses comunitarios ante los futuros acontecimientos que se puedan producir.

El asunto está muy claro, la responsabilidad está muy definida y se pide a las partes cordura para dar solución al problema, adoptar posturas radicales y acabar en el Juzgado es absurdo porque supondrá gastar dinero y dilatar en el tiempo la solución.

La propietaria del N°6-Bajo A manifiesta su colaboración y se compromete a eliminar la jardinera pero al finalizar la reunión se acerca a la mesa de la presidencia para manifestar que no la quitará y que lo que hará será quitar las plantas, no regar o acondicionarla para un banco.



SEGUNDO-. Obras de reparaciones varias en la Comunidad: bancos columpios, sumideros, etc. Presentación de presupuestos y adjudicación de los trabajos. Medidas a adoptar.

Junto a la convocatoria se han adjuntado varios presupuestos de empresas constructoras para reparar pequeños desperfectos como rodapiés, baldosas sueltas, sumideros, sellados, etc., aprobándose por mayoría adjudicar los trabajos a la empresa más barata que es Pedro Alvarez Sastre por importe de 1.490 € más IVA con los votos en contra de 4 propietarios (98-1ºB; 19B-3ºB; Ch.1; Ch.19) y ninguna abstención.

Por otro lado, está pendiente de realizar la limpieza de los canalones de los tejados, aprobándose por unanimidad adjudicar el servicio a la empresa Construcciones José Luis Rodríguez por importe de 550 € más IVA. También se les pedirá presupuesto para que limpien todos los de los chalets.

TERCERO-. Reparación muro perimetral rampa de garaje.

El muro está agrietado en todo su recorrido vertical, no es urgente su reparación pero sí conveniente porque es un tema que está pendiente de solucionar.

En su día se pidieron presupuestos a empresas constructoras cuyos precios oscilan en torno a los 2.610 € más IVA, consistiendo la obra en tirar el muro y volver a reconstruirlo.

Como no es la primera vez que se interviene en este muro, se aprueba por unanimidad solicitar asesoramiento técnico al arquitecto con objeto de que facilite la solución más idónea para evitar en el futuro que se reproduzca este tipo de patología y, en base a su dictamen, solicitar presupuestos a empresas constructoras que se presentarán en la próxima Asamblea para tomar una decisión.

CUARTO-. Uso y utilidad del cuarto comunitario del portal N°74 donde se guarda actualmente la documentación de la Comunidad para guardar bicicletas.

Por unanimidad se aprueba pasar la documentación de la Comunidad al cuarto de limpieza colindante en este mismo portal y el que queda libre destinarlo a guardar bicicletas de únicamente los propietarios que vivan en este bloque N°74 por 29 votos a favor, 3 en contra (6-1ºA; 72-2ºA; 8-3ºB) y 6 abstenciones (6-BjºA; Ch.1; Ch.7; Ch.19; Ch.21; 7-3ºA).

QUINTO-. Utilidad y uso de los cuartos comunitarios colindantes a los vestuarios de la piscina.

Por unanimidad se aprueba destinar estos cuartos para guardar en verano las hamacas, sillas de playa, etc., y en invierno los bancos comunitarios, etc., puntualizándose que en caso de robo la Comunidad no se hará cargo o responsable de los objetos sustraídos.

SEXTO-. Situación económica de la Comunidad.

El saldo bancario es positivo en 9.524,55 €, a esta cantidad hay que sumarla los 1.700 € de la reclamación a Mapfre y la devolución de unos cobros indebidos realizados por una empresa, lo que sumará un total de unos 12.000 €.

Con relación a la morosidad, solo hay un caso grave que es el de la vivienda del N°102-1ª que debe cuotas por importe de 1.994,41 €, estaba pagando todos los meses atrasos pero dejó de pagar por motivos laborales y hace unos días ha mandado un escrito a los administradores comprometiéndose al pago de 200 € cada mes, a partir de Octubre del corriente.

Para el mantenimiento de jardinería, limpieza de garaje y parcela se cambió de empresa contratando al Grupo Antón, cuyos precios eran más baratos y se está ahorrando dinero todos los meses.

También se negoció el contrato con la empresa de ascensores Enor siendo el ahorro anual conseguido de unos 770 €.

En el área de reparación y mejora que había un presupuesto para todo el año de 10.018,62 € se ha ejecutado gasto por valor de 4.701,98 €, señalándose que en este importe está incluido lo que se pagó a la propietaria del N°19C-2ªB y que se ha recuperado con la Demanda judicial contra Mapfre.

En resumen, la salud económica de la Comunidad es excelente y se han recuperado el Fondo de Reserva.

SEPTIMO-. Solicitud del propietario del N°98-3ªC colocación pinchos anti palomas en la salida de humos y cornisa del tejado. Medidas a adoptar.

Por unanimidad se aprueba colocar pinchos en los extractores y zonas más delicadas de esta zona del tejado, siguiendo el mismo criterio que se ha utilizado para otros portales.

OCTAVO-. Ruegos y preguntas.

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

- Mantenimiento de limpieza de portales. son frecuentes las quejas de los vecinos por el deficiente servicio, se solicitaron presupuestos a otras empresas hace unos meses pero todos eran notablemente más caros por lo que la Junta de Gobierno decidió mantener a la actual Jardylim y requerirla para que mejorase la limpieza. Personado su responsable en la reunión se le trasmite el sentir de los comuneros sobre el escaso mantenimiento y se le da un toque severo de atención para que tome medidas para mejorar pues, en caso contrario, la Comunidad se verá obligada a rescindir el contrato.



La presidenta propone contratar un autónomo para que realice todas las funciones de limpieza, jardinería y pequeño mantenimiento de las instalaciones comunitarias (una especie de portero o conserje), pero se advierte que esta opción puede dar problemas porque la jurisprudencia de lo laboral considera en estos casos que hay una dependencia directa del empresario y le denomina un falso autónomo dándole un tratamiento de trabajador por cuenta ajena, teniéndose la Comunidad que hacerse empresa y contratarle.

No obstante, después de varias intervenciones e intercambio de opiniones, se aprueba solicitar presupuestos y presentarlos en la próxima reunión para debatir el tema y tomar decisiones.

- Podar árbol del Ch.5, tiene unas proporciones exageradas y se sospecha que puede estar perjudicando a los canalones del tejado. Se hablará con su titular para requerirle que lo pade y se revisará que no haya ningún deterioro en elementos comunes, pues en este caso, se le reclamará el coste de los daños.
- Instalación led y temporizador de encendido en las cabinas, es una medida de ahorro de consumo eléctrico, el precio por unidad es de 138,60 € más IVA. Los administradores están negociando con la empresa para que nos rebajen un 50% del coste, se informará de las gestiones y su resultado en la próxima reunión.
- Mal funcionamiento de la puerta garaje, se dará parte a la empresa de mantenimiento.
- Humedad en las plazas de garaje N.º36 y N.º37, se dará parte a la empresa que intervino en la reparación de las humedades para que revise y solucione.
- Bombilla fundida y cerradura del portal no funciona bien, se mandará a los profesionales para que reparen.
- Juicio contra Mapfre para reclamar el coste de las obras de la vivienda 19C-2.ºB, se informa que se instó el procedimiento judicial y el seguro ha pagado la cantidad reclamada consignándola en el Juzgado, estando únicamente pendiente que se extienda el mandamiento judicial para que nos den el dinero.
- Teléfono de la Presidenta, se informa de su número para que los propietarios la llamen para cualquier asunto relacionado con la Comunidad ya que no la molesta, a saber: 618130488.
- Bancos comunitarios, se sustituirán 5 unidades por estar estropeados y se reducirá su número. En invierno se guardarán para que no se deterioren.

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 la Sra. Presidenta D.ª Marta Marín Velado, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

UNIDAD DE PROMETAS
 COVARESA 31
 C.I.F. H-47428404
 Camilo José Cela, 6 7
 Miguel de Unamuno, 75 100
 Miguel Delibes, 104-105-106-107
MARTA MARÍN VELADO
 (Sra. Presidente)

 **EUROFINCA**
 consultores, s.l.
 C.I.F.: B-47428404
 Cl. Val, n.º 2-1.º Izq. • 47003 Valladolid
ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
 (Eurofinca Consultores, S.L.)