

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

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 3 de Marzo del 2011, 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-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2010.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2011.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 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-. Solicitud de los propietarios del N°6-1ºA Y 1ºB de autorización para instalación en el hueco de los tendederos una cubierta traslúcida.
- 7-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios que no hayan domiciliado el pago de las cuotas mensuales de la Comunidad.
- 8-. Obras privativas ejecutadas sin autorización de la Comunidad que afectan a elementos comunes y estética del inmueble: medidas a adoptar.
- 9-. Información juicio por defectos de construcción y próxima ejecución obras de reparación.
- 10-. Ruegos y preguntas.

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

BEATRIZ SORIANO representada por Emilio Maestro	6-Bajo A
EMILIO MAESTRO	6-Bajo B
CONCEPCION RODRIGUEZ	6-1ºA
DAVID JUNQUERA HERNANDEZ	6-1ºB
Mª. CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA	6-2ºB
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3ºA
JULIO GONZALEZ MARTIN	8-Bajo A
FERNANDO MOYANO	8-Bajo B
ANA ABON SANTOS	8-1ºA
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3ºB
DANIEL DOMINGUEZ REPISO	9-3ºA
YOLANDA FREILE NUÑEZ	9-3ºB
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
JOSE RAMON LOBO	72-3ºB
J. IGNACIO NICOLAS representado por Arancha Velasco	74-3ºA
DAVID ENCISO FERNANDEZ DE VALDERRAMA	74-3ºB
FERNANDO CAMPESINO	CH.1
JOSE MIGUEL MACIAS LOPEZ	CH.11
JOSE ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19

HIPOLITO PEREZ CABRERO	CH.29
ERNESTO MARTIN	CH.25
EVA SEVILLANO FERNANDEZ representada por Antonio Vázquez	CH.84
ALFONSO GONZALEZ ORTEGA	98-1B
MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ªA
Mª. LUISA SALAMANCA	100-3ªB
Mª. VICTORIA ARIAS RUIZ	102-1ªB
CARLOS APARICIO DIEZ	102-2ªA
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ªB
JOSE ANTONIO MAYORAL ENCABO	102-3ªA
Mª. PILAR DEL HOYO ESTEBAN representado por Isaac Herrero Maroto	102-3ªB
JOSE MANUEL MARTINEZ representado por José Miguel Macías	19A-1ªC
Mª. ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ªB
MIGUEL ANGEL PRIETO PEREZ	19C-1ªA
JUAN MANUEL ESCALANTE ALDEA	19C-2ªB
MARTA GARCIA PEREZ	19D-1ªA
ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO representado por Marta García	19D-1ªB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Doña Marta García Pérez, asistida de D. J. Antonio Mayoral Encabo que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

PRIMERO-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2010.

La administración toma la palabra y entra a explicar las diferentes partidas de gastos e ingresos, así como las características más relevantes de las cuentas 2010.

El resultado del ejercicio económico ordinario es positivo por importe de 3.809,72 €, consecuencia directa del ahorro en el consumo de luz y agua. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose notablemente el presupuesto aprobado hace un año en Junta General.

En el área de reparación y mejoras se han llevado a cabo obras de mayor importancia por importe de 12.593,82 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Respecto del ejercicio extraordinario correspondiente a la instalación de los vallados de los portales N°6 y N°9, el resultado ha sido positivo en 1.218 €, si bien se señala que aunque se ha tramitado la obra económicamente a través de la Comunidad, esos costes han sido sufragados exclusivamente por lo propietarios de estos portales.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.010, quedando depositada en la Comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

En el apartado de morosidad, se informa que, a fecha de la reunión, había recibos pendientes por importe de 1.484,23 € correspondientes a las propiedades Ch.29, Ch.92, L-1, L-7B y 19A-3ªB.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene unos fondos en el banco de 15.997,46 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2010 por unanimidad.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2011.

Las previsiones presupuestarias para el presente ejercicio vienen marcadas por la redistribución de los gastos y su fijación en base a las necesidades reales de la Comunidad, teniendo en cuenta las referencias del año anterior y marcando como objetivos principales austeridad y control del gasto.

En todos los gastos fijos correspondientes, principalmente, a los mantenimientos, se aplica la subida del I.P.C. (2,5% y 3%), y en el resto se hace una valoración al alza con la finalidad de no quedar escasos en las respectivas partidas.

Las cuotas comunitarias no se varían y continúan las mismas que el año anterior.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 10.832,28 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del 2010.

TERCERO-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.

Habiéndose agotado el mandato de los actuales representantes de la comunidad se procede al relevo que, cumpliendo con las normas de régimen interno y realizado el sorteo de los cargos, queda configurada y aprobada por unanimidad la composición de la nueva Junta de Gobierno para el 2011 como sigue:

- **Presidente:** MIGUEL ANGEL PRIETO PEREZ, (19C-1ºA).
- **Vicepresidente:** MARIA PEREZ GONZALEZ, (8-3ºA)
- **Secretario:** DAVID E. FERNANDEZ DE VALDERRAMA, (74-3ºB)
- **Vocales de mantenimiento:**
 - * ANA ATIENZA REINA, (100-1ºB)
 - * JOSE MANUEL MARTINEZ MARTINEZ, (19A-1ºC)
 - * M^a. ASUNCION REDONDO PEREZ, (19B-3ºB)
- **Vocales piscina y juegos:**
 - * ANTONIO VELAZQUEZ BARBADO, (7-3ºB)
 - * FELIX COLLANTES VALENCIA, (72-3ºA)
 - * MARIA CARMEN JORGE SANZ, (19D-2ºB)



- **Vocales de limpieza:**
 - * DANIEL DOMINGUEZ REPISO, (9-3ªA)
 - * JAVIER PLATERO MARTIN, (98-3ªA)
 - * ERNESTO MARTIN, (Ch.25)
- **Vocales de jardín:**
 - * ALMUDENA LAIZ MONSALVE, (6-3ªB)
 - * Mª. PILAR DEL HOYO ESTEBAN, (102-3ªB)

En la próxima reunión de Junta de Gobierno los nuevos miembros deberán aportar copia de los D.N.I y posteriormente firmar los documentos del banco para el cambio y legalización de firmas.

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 31 de Diciembre del 2010:

- ANTONIO GONZALEZ FLORENCIO, (Ch.29): 454,90 €
- ENRIQUE DAVID GARCIA JUAREZ (Ch. 92): 942,67 €.
- Mª. PILAR MARTINEZ ARMENTEROS (19A-3ªB): 71,10 €.

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-. Solicitud de los propietarios del N°6-1ªA Y 1ªB de autorización para instalación en el hueco de los tendederos una cubierta traslúcida.

Junto a la convocatoria, se adjunto la solicitud de estos propietarios en donde explican las características del elemento que quieren instalar, los cuales personados en la reunión amplían al efecto la información.

Después de un intercambio de opiniones, se aprueba por mayoría dar autorización para su instalación por 16 votos favor, 18 abstenciones y ningún voto en contra.

SEPTIMO-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios que no hayan domiciliado el pago de las cuotas mensuales de la Comunidad.

En el Art.11 de los Estatutos de la Comunidad, se establece la obligación de todos los propietarios de domiciliar los recibos comunitarios pero, a fecha de hoy, existen propietarios que todavía no lo han hecho, reiteran su estado de morosidad e incluso, en algunos casos, mandan un cheque a los administradores para que luego tengan que acudir al banco para ingresarlo con el consiguiente coste en comisiones para la Comunidad.

Es por ello, que se propone por la Junta de Gobierno ejecutar las medidas judiciales que procedan contra los propietarios que no cumplan con esta norma estatutaria, aprobándose por unanimidad.

OCTAVO-. Obras privativas ejecutadas sin autorización de la Comunidad que afectan a elementos comunes y estética del inmueble: medidas a adoptar.

Cada vez son más los casos de vulneración de los acuerdos comunitarios en cuanto a realizar obras que afectan a elementos comunes sin autorización de la Comunidad y saltándose las normas y acuerdos adoptados en las Asambleas como, por ejemplo, la salida de tubos de calefacción por la fachada sin cumplir con lo requisitos o condiciones que se aprobaron en su día en Junta General (Acta de 11-05-2005).

Tras un amplio debate, se aprueba instar a los propietarios que lean las normas estatutarias y las normas de régimen interno y, en caso de duda, pregunten a la Junta de Gobierno o administración para no vulnerar acuerdos o normas que rigen la convivencia y relaciones de los vecinos dentro de la Comunidad.

Asimismo, los propietarios que detecten la vulneración de las normas deberán de comunicárselo a la Junta de Gobierno para hacer los requerimientos que procedan contra los comuneros infractores.

NOVENO-. Información juicio por defectos de construcción y próxima ejecución obras de reparación.

El juicio por los defectos de construcción se celebro en el mes de Febrero del corriente, ante la negativa de la promotora de llegar a un acuerdo, habiendo al efecto Sentencia, que se acompañará al presente Acta para conocimiento de todos los vecinos, y siendo su resultado malo a los intereses de la Comunidad ya que la valoración económica de las patologías realizada por el perito judicial es menor a la de las dos partes procesales, demandante y demandado, si bien la misma le favorece a este ultimo.



No obstante, nos reconocen prácticamente todas las deficiencias reclamadas y que se incluyen en el Informe de nuestro arquitecto, lo que significa que al haber solicitado en la Demanda una condena de obligación de hacer o reparar, el dinero en principio no es relevante, ya que solicitaremos presupuestos a varias empresas, si la promotora no quiere arreglar los desperfectos, y el coste de las obras lo tendrán que pagar independientemente de su importe.

Ahora bien, la Sentencia no es firme y ha sido recurrida en 2ª Instancia por la promotora, por lo que la administración aconseja recurrirla también por la Comunidad porque, en caso contrario, podríamos estar en una posición de debilidad frente al adversario.

Por unanimidad se aprueba presentar recurso contra la Sentencia de los defectos de construcción ante la Audiencia Provincial de Valladolid.

DECIMO-. Ruegos y preguntas.

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

- Atranques en viviendas N°6-1°B y 19C-1°A, se mandara a la empresa de mantenimiento.
- Deterioro de los tubos del gas por el excremento de las palomas, se revisaran.
- Bolos laterales entrada al garaje, se han solicitado dos veces ala Ayuntamiento pero no los colocan y tampoco nos dan autorización. Se intentara de nuevo que nos den autorización aunque el coste lo pague la Comunidad.
- Solicitud de la propietaria del 102-1°B para ejecutar las humedades provenientes de la bajante de aguas pluviales de su jardinera por la calle y no por su casa, recientemente se mando a una empresa constructora para que lo reparara pero sus propietarios se han negado a que se realicen las obras por su casa. Se pedirán presupuestos para saber cuanto serán los costes y se tratara este tema en una reunión de miembros de la Junta de Gobierno, los cuales podrán tomar una decisión al respecto.
- Revisión fugas o roturas de bajantes de aguas pluviales que discurren por las fachadas, se aprueba por unanimidad.

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, Doña Marta García Pérez, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

COVAREGA 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

D^a. MARTA GOMEZ ENCABO
(Sra. Presidente)

D. J. ANTONIO MAYORAL ENCABO
(Sr. Secretario)