

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
 DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
 "COVARESA-21" DE 2022**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 4 de Abril del 2022, 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 2020 y 2021.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2022.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno. Solicitud de la propietaria del N°6-Bajo A cambio administrador y valoración de su presupuesto presentado.
- 4-. Obra lechada del vaso de la piscina: presentación de presupuesto. Medidas a adoptar.
- 5- Propuesta limpieza pavimento de la parcela con maquina a presión y colocación de sombrillas en el jardín de la piscina.
- 6-. Propuesta ejecución obra de pintura de los casetones de los ascensores y chimeneas del tejado. Medidas a adoptar.
- 7-. Propuesta pintura de los portales: presentación de presupuestos. Medidas a adoptar.
- 8-. Olores en la vivienda del N°72-3°A: presentación Informe Técnico y valoración propuestas de solución. Medidas a adoptar.
- 9-. Propuesta construcción rampas de acceso a portales para eliminación de barreras arquitectónicas.
- 10-. Humedades en garaje y vivienda del N°6-Bajo B.
- 11-. 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	6-B°B
DAVID JUNQUERA HERNANDEZ	6-1°B
CARMEN VÁZQUEZ PEDRAZUELA representada por Antonio Vázquez	6-2°B
ALEJANDRO PÉREZ MÉNDEZ representado por David Junquera	6-3°A
ANGELES ESCUDERO PEREZ	7-2°A
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-B°B
ALFONSO DEL BLANCO RODRIGUEZ	8-1°A
SERGIO MARTINEZ DE LA FUENTE representado por Beatriz Fernández	8-1°B
DAVID GOMEZ PEÑA	8-2°A
JUAN PABLO GONZALEZ representado por Marta Marin	8-2°B
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3°B
BEATRIZ FERNANDEZ FERNANDEZ	9-1°B
JOSE LUIS BELLOSO PEREZ	72-1°A
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B

FELIX COLLANTES	72-3ªA
JOSE LOBO VALENTIN	72-3ªB
NICASIO LEAL GARCIA	74-1ªB
JOSE ANGEL HERRERA	74-2ªB
FERNANDO CAMPESINO	CH-1
JAVIER HERMIDA RUBIO representado por Marta Marín	CH-7
CRISTINA MORATA MARTIN representada por Carlos Medrano	CH-11
SILVIA JORDE MARCILLA representada por Antonio Bernal	CH-13
JOSE ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH-19
HIPOLITO PEREZ CABREROS	CH.23
ERNESTO MARTIN representado por Manuel Gómez	CH-25
MANUEL GOMEZ MESONERO	CH-27
MAYTE MEDRANO MARTIN	CH.78
EVA SEVILLANO FERNANDEZ representada por Antonio Vázquez	CH-84
EVA RICOY FERNANDEZ	CH-88
CARLOS MEDRANO HERGUEDAS	CH.92
MARGARITA ROBLES GÓMEZ	CH.94
FRANCISCO CABAÑAS CABALLERO	98-1ªA
DAVID GARCIA LOPEZ	98-2ªA
JAVIER PLATERO MARTIN	98-3ªA
ALICIA ORTIZ representada por Javier Platero	98-3ªC
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA	100-3ªB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ªB
MARTA GARCIA PEREZ	19D-1ªA
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ªA
RAQUEL BARRIGUIN GARCIA representada por Raúl Antolín	19D-3ªB
MARTA MARÍN VELADO	19C-2ªB
ROSA Mª GONZALEZ GARCIA	19B-2ªA
EUSTAQUIO VALLECILLO representado por Rosa González	19B-2ªB
Mª ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ªB
Mª ISABEL CATALINA GIRALDO representada por Beatriz Soriano	19A-2ªC

Ocupa la presidencia y abre la reunión la Presidenta de la Comunidad Dª. Marta Marín Velado, asistido 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-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2020 y 2021.**

**AÑO 2020-** 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 2020.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -6.233,56 €, consecuencia directa del incremento del gasto en el área de reparación y mejoras por la ejecución de obras como la impermeabilización de la terraza del N°72-BjºB, reparación de humedades en el garaje (G.90), reparación de grietas en los muros de la rampa del garaje, reconstrucción muro perimetral del Ch.29, etc. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose fielmente con el presupuesto aprobado hace un año en Junta General, puntualizándose que el consumo de electricidad se ha reducido de forma notable por el cambio de potencias y tarifas.



En el área de reparación y mejoras se han llevado a cabo obras de mayor importancia por importe de 21.176,59 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.020 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 31 de Diciembre de 2020 no había propietarios con cantidades pendientes.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el Banco de Sabadell por importe de 6.606,97 € y se debían facturas por valor de 6.542,37 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2020.

**AÑO 2021-** 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 2021.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es positivo por importe de 6.887,94 €, consecuencia directa del ahorro del gasto en el área de reparación y mejoras, consumo de agua y electricidad e ingresos extraordinarios como la subvención a fondo perdido por la adecuación de las antenas al dividendo digital. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose fielmente con el presupuesto aprobado hace un año en Junta de Gobierno.

En el área de reparación y mejoras se han llevado a cabo obras de mayor importancia por importe de 9.973,71 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.021 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 31 de Diciembre de 2020 no había propietarios con cantidades pendientes.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el Banco de Sabadell por importe de 12.425,13 € y se debían facturas por valor de 5.550,92 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2021.

**SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2022.**

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. (1% y 1,5%), 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 modifican y continúan las mismas que el año anterior.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 12.676,12 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2022.

**TERCERO-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno. Solicitud de la propietaria del N°6-Bajo A cambio administrador y valoración de su presupuesto presentado.**

Cumplido el mandato de los actuales representantes de la Comunidad, se procede al relevo y sorteo de los cargos siguiendo el sistema rotatorio establecido, quedando configurada la composición de la Junta de Gobierno para el año 2022 de la siguiente manera, a saber:

- **Presidente:** JAVIER SAN JOSE MENDILUCE, (19A-2ºB)
- **Vicepresidente:** DAVID GARCIA LOPEZ, (98-2ºA)
- **Secretario:** DAVID ENCISO FERNANDEZ, (74-3ºB)
- **V. mantenimiento:** Mª. DEL ROCIO MANOVEL ARROYO, (7-3ºA)
- **Vocal piscina:** Mª. JOSE NOGUEIRA MUELAS, (102-3ºB)
- **Juegos:** FCO. JAVIER VALENCIA SANCHEZ, (9-2ºB)
- **V. de limpieza y jardinería:** GONZALEZ EXTREMO, S.L., (19C-3ºA)

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.

La propietaria del N°6-Bajo A solicita el cambio de administrador proponiendo para el cargo a un propietario (98-2ºA), rechazándose por mayoría de 32 votos a favor, 9 en contra y 7 abstenciones, según el siguiente detalle:

PROPIETARIO	VOTO
6-BºA	SI



6-BºB	ABST
6-1ºB	NO
6-2ºB	NO
6-3ºA	NO
7-2ºA	NO
7-3ºA	NO
8-BºB	NO
8-1ºA	NO
8-1ºB	NO
8-2ºA	NO
8-2ºB	NO
8-3ºB	NO
9-1ºB	NO
72-1ºA	NO
72-2ºA	NO
72-2ºB	NO
72-3ºA	ABST
72-3ºB	NO
74-1ºB	SI
74-2ºB	NO
CH-1	ABST
CH-7	NO
CH-11	SI
CH-13	NO
CH-19	ABST
CH.23	ABST
CH-25	SI
CH-27	ABST
CH.78	NO
CH-84	NO
CH-88	ABST
CH.92	SI
CH.94	NO
98-1ºA	SI
98-2ºA	SI
98-3ºA	NO
98-3ºC	SI
100-3ºB	NO
102-2ºB	NO
19D-1ºA	NO
19D-3ºA	NO
19D-3ºB	NO
19C-2ºB	NO
19B-2ºA	NO
19B-2ºB	NO
19B-3ºB	NO
19A-2ºC	SI

**CUARTO-. Obra lechada del vaso de la piscina: presentación de presupuesto. Medidas a adoptar.**

Al finalizar la pasada temporada de piscina, la empresa de mantenimiento Los Abuelos comunicó por escrito que era necesario proceder a realizar la lechada del vaso porque había gresites sueltos y las juntas se habían perdido en casi su totalidad, lo cual era un riesgo especialmente para los niños, pasando un presupuesto para ello de 2.550 € más IVA.

Tras un breve debate, se aprueba por unanimidad la ejecución de la obra, solicitar más presupuestos a otras empresas y dar poderes a os miembros de la Junta de Gobierno para que adjudiquen los trabajos a la mercantil que estimen oportuno.

**QUINTO-. Propuesta limpieza pavimento de la parcela con maquina a presión y colocación de sombrillas en el jardín de la piscina.**

- Limpieza pavimento de la parcela, se trataría de hacerlo con una máquina a presión tipo Karcher ya que las baldosas del suelo están en varias zonas muy ennegrecidas y, las paredes interiores de la urbanización (al lado de los portales), los zócalos de su parte inferior también.

Con relación al suelo se aprueba hacerlo por unanimidad, pero con respecto a las paredes, al ser estas de cotegran pintado, hay que tener muchísimo cuidado porque se puede perder todo el mortero y las consecuencias económicas a la hora de reparar el paramento serían altas, por lo que se aprueba por unanimidad hacer una pequeña prueba en una zona determinada para ver cómo sería su resultado.

Junto a la convocatoria se adjuntaron varios presupuestos de empresas, aprobándose por unanimidad dar poderes a los miembros de la Junta de Gobierno para que elijan la empresa que estimen oportuno.

- Sombrillas en el jardín de la piscina, por mayoría se rechaza su colocación con 5 votos en contra (Ch.25; Ch.27; Ch.92; 6-BjºA y 19D-3ºB) y ninguna abstención.

No obstante, se recuerda que los propietarios pueden colocar sus propios soportes para sus sombrillas.

**SEXTO-. Propuesta ejecución obra de pintura de los casetones de los ascensores y chimeneas del tejado. Medidas a adoptar.**

El edificio necesita determinadas actuaciones de conservación y mero mantenimiento, siendo una de ellas tener el tejado en perfecto estado, preservando su estanqueidad y evitando que se produzcan goteras y filtraciones en las viviendas.



Los encuentros de los paramentos verticales con los horizontales de los casetones y cuerpos de chimeneas están muy deteriorados y las telas asfálticas en varias zonas están despegadas, se debería intervenir lo antes posible y para ello se solicitaron presupuestos que se han acompañado a la convocatoria para que la Asamblea tomase una decisión.

Después de un breve debate, se aprueba por unanimidad la obra y se dan poderes a la Junta de Gobierno para que seleccionen para hacer el trabajo a la mercantil que crean más conveniente.

**SEPTIMO-. Propuesta pintura de los portales: presentación de presupuestos. Medidas a adoptar.**

Tema que vincula únicamente a los portales, se recuerda que desde que se dieron las llaves de las viviendas y se constituyó la Comunidad no se han pintado, siendo otra actuación que es necesario plantearse pues ya son muchos años y las manchas y grietas de paredes y techos son cada vez mas numerosas.

Por unanimidad se aprueba realizar la obra de pintura de los portales, la emisión de una cuota extraordinaria para sufragar el gasto, prorrateada en 3 plazos, a comenzar el primero en Mayo del corriente y dar poderes a los miembros de la Junta de Gobierno para que adjudiquen los trabajos a la empresa que estimen conveniente.

Cuando se seleccione a la empresa que ejecutará la obra y se defina el importe de la misma, los administradores mandarán un escrito a todos los propietarios de viviendas con los importes a pagar por cada uno, según su coeficiente de propiedad.

**OCTAVO-. Olores en la vivienda del N°72-3ºA: presentación Informe Técnico y valoración propuestas de solución. Medidas a adoptar.**

Desde hace muchos meses se está con este tema, resumiendo el proceso e intervenciones realizadas, se informa que esta propiedad tiene olores en su cocina, verificándose con una cámara de video que se ha introducido por el interior del shunt que en una de las paredes del mismo se ve claramente que está roto en una de sus esquinas a la altura del 2º y 3º piso de las letras A y en todo su recorrido de su cuerpo tiene fisuraciones que pueden perfectamente provocar el problema.

Una empresa constructora familiarizada con este tipo de patologías constructivas dio presupuesto para reparar la rotura detectada pero no garantizaba que después de intervenir se diera solución a los olores porque para ello se debería de actuar en todo el Shunt, algo en principio impensable porque supondría picar y abrir todas las cocinas.

Ante las dudas que se planteaban por la Junta de Gobierno y los afectados, se solicitó el asesoramiento de un arquitecto, D. Oscar Coque Gurpegui, cuyo Informe técnico se adjuntó a la convocatoria.

En dicho Informe se recomienda hacer una prueba con gases trazadores de color lanzados desde la vivienda del 2ºA para ser extraídos por la campana de la vivienda superior y revisar por donde se escapan los mismos.

De confirmarse la localización exacta y comprobación del punto de fuga de los gases se deberá de proceder a la demolición del tabicado que encierra el shunt y su envolvente, para reconstruir de nuevo y dejar todo en su estado original.

El presupuesto de la empresa Acovall, S.L. para introducir una antorcha de humos de color asciende a 140 € más IVA.

Después de un amplio intercambio de opiniones, se aprueba por unanimidad realizar la prueba que propone el técnico y ejecutar las reparaciones que fuesen necesarias para solucionar el problema, dando poderes a la Junta de Gobierno para que tome las decisiones que entienda oportunas.

#### **NOVENO-. Propuesta construcción rampas de acceso a portales para eliminación de barreras arquitectónicas.**

Tema que afecta a la eliminación de barreras arquitectónicas, propietarios de los portales N°72 y N°6 solicitan que se valore la colocación de rampas para salvar el peldaño de la entrada al portal, por unanimidad se aprueba que sean los miembros de las Juntas de Gobierno los que valoren en cada caso la pertinencia y si procede realizarlas.

#### **DECIMO-. Humedades en garaje y vivienda del N°6-Bajo B.**

- Humedades que proceden de la terraza del Bajo B, es muy poco el agua que cae, pero afecta directamente a un coche. Dos son las opciones que se pueden realizar: colocar unas chapas en el techo del garaje, o bien, impermeabilizar la terraza, siendo la primera la más barata. Los presupuestos se han adjuntado a la convocatoria, aprobándose por mayoría con el voto en contra del N°98-2ºA y ninguna abstención optar por la propuesta de la colocación de chapas en el garaje encima del vehículo afectado y dar poderes a la Junta de Gobierno para que elija empresa para llevar a cabo la obra.
- Gotera en garaje en las plazas N°39-40-41, es también pequeña y no siempre se reproduce, de momento se deja y no hace nada.
- Rotura de bajante de aguas pluviales del portal N°6-3ºA en el tramo que discurre por la jardinera, la mejor solución y ya se ha comentado en otras Asambleas es eliminarlas y anularlas porque son un punto conflictivo que acaban afectando al interior y habitabilidad de las viviendas. Ya se está tramitando su solución, la bajante está rota y agujereada porque al ser de metal se pica y se hacen agujeros por la humedad, lo ideal cambiar el tramo roto y poner encima una piedra para condenarla.



### UNDECIMO-. Ruegos y preguntas.

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

- Lona piscina, a petición de varios propietarios se solicitarán presupuestos a varias empresas y se presentarán en la próxima Asamblea para su debate y toma de decisiones.
- Rampa del garaje, se recuerda que esta no es un acceso para peatones, un día habrá algún accidente con daños para las personas porque un vehículo atropelle a alguien.
- Puerta instalada en chalet de distinto color al existente en el edificio, se recuerda que los propietarios tienen el deber de guardar la estética y uniformidad del conjunto inmobiliario, solicitando a los propietarios infractores que tomen las medidas correctoras que estimen conveniente para cumplir con este deber.
- Ruidos de cisternas, varios propietarios padecen desde hace varias semanas ruidos continuos de tuberías muy molestos que en ocasiones se incrementan en intensidad. El administrador informa que este problema se origina cuando alguna vivienda tiene fugas en las cisternas de los baños, la solución es muy fácil localizar que propiedad es y cambiar las gomas de esa cisterna, se ve claramente cuando por la taza del váter sale un hilo de agua. Si no se soluciona así se colocará una válvula antiretorno.
- Wep de los administradores, se informa que desde hace años esta operativa, los propietarios que deseen tener acceso a documentación de la Comunidad deben de solicitar la clave.
- Puerta exterior de acceso a la parcela por la zona de los columpios, el problema es que de forma intencionada se está dejando abierta bajando el pestillo que tiene, se aprueba por unanimidad revisar la cerradura y eliminar dicho pestillo.

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<sup>a</sup>. Marta Marín Velado, de todo lo cual, yo el secretario en

función de secretario propietario

**COVARESA 21**  
C.I.F. H-47490602  
Plaza Camilo José Cela, 7 3 3  
Calle Miguel de Unamuno, 72 10B  
C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D  
47003 VALLADOLID

**MARTA MARÍN VELADO**  
(Sra. Presidenta)



**EUROFINCA**  
consultores, s.l.

C.I.F.: B-47428404

Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid  
Tel./Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

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