

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2018**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 8 de Marzo del 2018, 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 2017.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2018.
- 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-. Horario piscina.
- 7-. Información grietas en muro rampa del garaje.
- 8-. Solicitud del propietario del N°6-Bajo A colocación de gomas en la puerta de la cancela exterior del portal para evitar ruidos y vibraciones en su vivienda. Medidas a adoptar.
- 9-. Ruegos y preguntas.

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

BEATRIZ SORIANO	6-BªA
EMILIO MAESTRO representado por Antonio Vázquez	6-BªB
CARMEN VÁZQUEZ PEDRAZUELA representada por Antonio Vázquez	6-2ªB
ANGELES ESCUDERO PEREZ	7-2ªA
JUAN IGNACIO CANDELAS MARTIN	9-1ªB
ROSARIO MONZON FERNANDEZ	9-2ªA
PURIFICACION CHAMORRO representada por Eugenia Chamorro	72-BªA
JOSÉ LUIS BELLOSO PÉREZ	72-1ªA
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ªA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ªB
BASILIA BOILLOS BOILLOS	74-2ªA
JESUS BURON MARTINEZ	CH-9
JOSÉ ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19
ALEJANDRO DEL RIO BARRIO	CH.21
HIPOLITO PEREZ CABREROS	CH.23
ERNESTO MARTIN DE EUGENIO	CH.25
MAYTE MEDRANO MARTIN	CH.78
ANDRES CARRASCAL PEÑA	CH.80
ALFONSO GONZÁLEZ ORTEGA	98-1ªB
ALICIA ORTIZ CHARLE	98-3ªC
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA	100-3ªB
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ªA
ANA Mª MANRIQUE GIL	19B-3ªA
Mª ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ªB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. Juan Ignacio Candelas Martín, 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 2017

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 2017.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -1.835,54 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras por las obras de sustitución integral de las emergencias, la carga y timbrado de extintores y Bies, así como las obras de impermeabilización de humedades. En el resto de partidas las desviaciones han sido mínimas, cumpliéndose fielmente 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 12.869,11 €, 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 2017 quedando depositada en la Comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

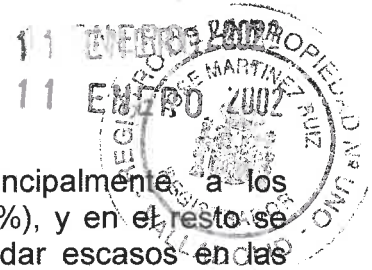
En el apartado de morosidad, se informa que, a fecha 31 de Diciembre de 2017, había recibos pendientes por importe de 2.007,70 €, puntualizándose que el propietario del 102-1ªA debe la cantidad de 1.946,16 €, que está pagando a plazos, tal como se comprometió, quedándole pendiente a fecha de la reunión únicamente 1.729,54 €.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el Banco de Sabadell por importe de 8.984,45 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2017.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2018.

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 varían y continúan las mismas que el año anterior.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 8.740 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2018.

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

Cumplido el mandato de los actuales representantes de la Comunidad, se procede al relevo y sorteo de los cargos, según el sistema establecido, quedando configurada y aprobada por unanimidad la composición de la nueva Junta de Gobierno para el 2018, a saber:

- **Presidente:** MIGUEL LOMA PLUMED, (100-1ªA).
- **Vicepresidente:** ANA Mª. MANRIQUE GIL, (19B-3ªA)
- **Secretario:** JOSE Mª. DOMINGUEZ SANZ, (72-1ªB)
- **Vocal de mantenimiento:** ANDRES CARRASCAL PEÑA, (Ch.80)
- **Vocal piscina y juegos:** DAVID M. JUNQUERA HERNA, (6-1ªB)
- **Vocal de limpieza:** Mª. CARMEN JORGE SANZ, (19D-2ªB)
- **Vocal de jardín:** SERGIO MARTINEZ DE LA SERNA, (8-1ªB)

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 por unanimidad las cantidades de los siguientes propietarios, a fecha 28 de Febrero del 2018:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ªA): 1.729,54 €

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-. Horarios piscina.

La propietaria del piso 98-3°C por razones de salud y de forma excepcional solicita utilizar el césped para tomar el sol antes del periodo oficial de apertura de la temporada de piscina, comprometiéndose a cerrar la puerta para evitar dar problemas y trabajo a los miembros de la Junta de Gobierno. Se aprueba dar autorización por unanimidad.

Por otro lado, se ponen de manifiesto varias quejas de vecinos sobre la utilización en horas intempestivas de la piscina y la existencia en su recinto de chavales gritando, jugando y, en definitiva, molestando al resto de propietarios que al día siguiente tienen que acudir al trabajo y no pueden descansar. Es por ello, que se aprueba por mayoría cerrar la piscina y limitar los juegos en la parcela hasta las 23:00 horas con los 2 únicos votos en contra del N°6-Bajo y 19D-3°A que se inclinan por las 24:00 horas y ninguna abstención.

SEPTIMO-. Información grietas en muro rampa del garaje.

En la zona del muro que hace la curva para bajar al garaje se ha detectado la existencia de una grieta importante en los ladrillos caravistas y un desplome de la pared que requeriría intervenir cuanto antes para que no fuera la avería a más y el coste de la reparación no se incrementase innecesariamente.

OCTAVO-. Solicitud del propietario del N°6-Bajo A colocación de gomas en la puerta de la cancela exterior del portal para evitar ruidos y vibraciones en su vivienda. Medidas a adoptar.

La propietaria de referencia informa de los problemas de ruidos que tienen en su vivienda a consecuencia de los golpes de la puerta de la cancela y exige una solución a la Comunidad para evitar que se plantee incluso instar una reclamación judicial contra ésta.

Se recuerda que esta puerta se instaló y se pagó por los propietarios de este portal y bajo su responsabilidad, la Comunidad no tiene al respecto nada que decir, por lo que se aconseja a la titular del piso afectado que reúna a los vecinos de su bloque para adoptar las soluciones que estimen oportunas.

NOVENO-. Ruegos y preguntas.

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

- Horarios de encendido de portales (interior y exterior) y parcela, es necesario regularlos y adaptarlos al tiempo actual, se mandará a los profesionales.
- Instalación de relojes temporizadores en la caja de escalera para independizar el alumbrado de las plantas y cambio de luminarias a leds, se pedirá presupuesto y si el coste es razonable se dan poderes a la Junta de Gobierno para que tomen decisiones.



- Instalación de video porteros, se pedirán presupuestos y se presentarán en la próxima reunión para debatir el tema y tomar decisiones.
- Colocar placas de mármol sueltas en el portal N°74 al lado del ascensor, se mandará reparar al albañil.
- Grietas del cabecero de la puerta de entrada al garaje, se revisarán por el técnico y se reparará.
- Pintura puerta del garaje, se aprueba por unanimidad pintarla.
- Empresa de limpieza, las salidas de emergencia del garaje a la parcela presentan un estado calamitoso, hay telarañas en los techos de los portales, se le dará un toque de atención y, si no mejora el servicio, se da poderes a la Junta de Gobierno para que cambie de mantenedor.
- Llaves comunitarias, se insta a la Junta de Gobierno a que las organice porque hay un descontrol importante de llaves.
- Palomas, se ha detectado que una de las causas de su proliferación es porque hay propietarios que las echan comida y sacuden manteles por las ventanas lo que provoca un "efecto llamada", no solo de las palomas, sino también de hormigas, cucarachas, etc. Se recuerda que esta práctica está prohibida y se ruega tener más respeto a las instalaciones comunitarias y propietarios que forman esta Comunidad, puntualizándose que estas conductas se traducen finalmente en costes económicos que se podrían evitar.
- Humedades garaje, hay dos que provienen de locales y que se está levantando un Informe técnico para reclamar a los titulares de éstos. Por otro lado con las lluvias se han detectado otras en los techos de las plazas de garaje N°36-37 y 31-32, se sospecha que puedan ser provocadas por los atranques de los sumideros y tuberías de recogida de las aguas pluviales de la parcela.
- Pérdida de agua de la piscina, se detectó y reparó una rotura de la línea de skimmers de la piscina, ya está solucionado.

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 Sr. Vicepresidente D. Juan Ignacio Candelas Martín, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

DOCUMENTOS DE PROPIETARIOS
COVARESA 21
 C.I.F. 11-47429602
 Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D

JUAN IGNACIO CANDELAS
 (Sr. Presidente)



EUROFINCA
 consultores, s.l.

C.I.F.: B-47435404
 Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid
 Tel./Fax: 983 20 25 22 / 983 20 25 21

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