

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2016**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 10 de Marzo del 2016, 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 2015.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2016.
- 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-. Modificación y alteración de los elementos comunes y estética del edificio: aires acondicionados, calderas en el exterior, ocupación de terrazas, etc. Medidas a adoptar.
- 7-. Ruegos y preguntas.

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

EMILIO MAESTRO	6-BºB
FERNANDO ÁLVAREZ PRIETO	6-1ºA
CARMEN VÁZQUEZ representada por Antonio Vázquez Pedrazuela	6-2ºB
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3ºA
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-BºB
JOSÉ LUIS BELLOSO PÉREZ	72-1ºA
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
JOSE R. LOBO VALENTIN	72-3ºB
BASILIA BOILLOS BOILLOS	74-2ºA
FERNANDO CAMPESINO	CH.1
LUIS PÉREZ CUBERO	CH.15
JOSÉ ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19
HIPÓLITO PÉREZ CABRERO	CH.23
EVA SEVILLANO FERNÁNDEZ	CH.84
LAURA V. COUTO ROLDÁN	CH.92
ALFONSO GONZÁLEZ ORTEGA	98-1ºB
MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ºA
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA representada por Isaac Herrero	100-3ºB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ºB
Mª. DEL PILAR DEL HOYO representada por Isaac Herrero	102-3ºB
RAZEL BARRIGUIN GARCÍA representado por Raúl Antolín Martín	19D-3ºB
JUAN MANUEL ESCALANTE ALDEA	19C-2ºB
SOLEDAD GONZÁLEZ EXTREMO	19C-3ºA
ROSA Mª. GONZALEZ	19B-2ºA

EUSTAQUIO VALLECILLO RODRIGUEZ	19B-2ºB
ANA Mª MANRIQUE GIL	19B-3ºA
Mª. ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ºB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. Isaac Herrero Maroto, 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 2015

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 2015, puntualizándose que se presenta por separado lo ordinario de lo extraordinario.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -1.797,32 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras por las obras de albañilería I arreglo de la piscina y colocación pavimento de la última fase del suelo de salida de los bloques al garaje. 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 13.608,18 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Con relación al **ejercicio económico extraordinario** correspondiente a la restitución del fondo de reserva, su resultado ha sido positivo en 9.500,40 €.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.015 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 2015, había recibos pendientes por importe de 3.108,39 € correspondiente a las propiedades 102-1ºA, Ch.15, L-3, L-10 y L-7B, puntualizándose que el propietario del Ch.15 ya se ha puesto al día y el del 102-1ºA ha empezado a pagar cantidades en este mes de Marzo comprometiéndose a saldar la deuda de forma gradual realizando ingresos todos los meses.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el banco por importe de 5.869,72 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2015.



SEGUNDO.- Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2016.

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 8.598,57 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2016.

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

Agotado 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 2016, a saber:

- **Presidente:** FERNANDO ÁLVAREZ PRIETO, (6-1ªA).
- **Vicepresidente:** JOSÉ LUIS BELLOSO PÉREZ, (72-1ªA)
- **Secretario:** EUSTAQUIO VALLECILLO RODRIGUEZ, (19B-2ºB)
- **Vocal de mantenimiento:** CÉSAR JUAREZ ÁLVAREZ, (Ch.78)
- **Vocal piscina y juegos:** ANA ABON SANTOS, (8-1ªA)
- **Vocal de limpieza:** Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA, (100-3ºB)
- **Vocal de jardín:** JOSE IGNACIO SANZ DIEZ, (19D-2ªA)

Asimismo, se detalla que la Junta de Gobierno del año 2017 estará compuesta por las siguientes propiedades, a saber: 7-2ªA; 9-1ªB; 74-2ªB; 98-1ªB; 102-3ªA; 19A-2ªA y 19C-3ªA.

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 31 de Diciembre del 2016:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ª): 2.959,24 €

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- Modificación y alteración de los elementos comunes y estética del edificio: aires acondicionados, calderas en el exterior, ocupación de terrazas, etc. Medidas a adoptar.

De nuevo se ha detectado y así lo han comunicado varios propietarios a la Junta de Gobierno que se están realizando instalaciones privativas y obras que afectan a elementos comunes sin autorización comunitaria, entre otras, aires acondicionados en las chimeneas de los chalets, terrazas superiores de chalets ampliadas y cerradas, calderas de chalets fuera de las viviendas, tubos del gas de las calderas de los pisos sin cumplir con los requisitos que se aprobaron por la Comunidad, etc.

- Aires acondicionados en chimeneas, se deben de bajar y colocarles en el suelo de la terraza superior o inferior.
- Terrazas superiores, no se pueden ampliar alargando el tejado o cerrándolas para ganar mas espacio interior.
- Calderas de chalets sacadas al exterior, como mínimo deben de camuflarlas con un armario u otro elemento para no distorsionar con el resto del conjunto inmobiliario.
- Tubos del gas, cada vez se está estropeando mas la fachada, se aprueba por unanimidad que la Comunidad contrate una empresa para pintar los tubos y colocar los embellecedores para disimular los agujeros abiertos en el ladrillo caravista.

Algún propietario de chalets manifiesta que no tiene ningún problema en bajar su aire acondicionado pero que lo hará el último cuando verifique que el resto lo han hecho y cumplen las normas, se le contesta que es un trabajo de todos y, especialmente, de civismo, educación y respeto.

SEPTIMO- Ruegos y preguntas.

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

- Cambio de iluminación a led del garaje, se informa que la Junta de Gobierno lo ha decidido para ahorrar en consumo eléctrico y adaptar el inmueble a los criterios de eficiencia energética, los trabajos se harán en breve.
- Goteras en trasteros, se han solicitado presupuestos a empresas constructoras y se procederá a su reparación en cuanto mejore el tiempo.
- Palomas, se han limpiado los tejados y colocado varios tramos de pinchos en las zonas más problemáticas. Tenemos un problema grave con las palomas y las soluciones son muy caras, se pedirá consejo al Ayuntamiento para que nos asesore que se puede hacer o si puede tomar alguna medida.
- Colocación tablón de anuncios en los portales, se rechaza la propuesta, ya hay en el garaje por lo que se insta a que se utilicen.
- Pintar bancos de la parcela y puerta de garaje, se aprueba por unanimidad.
- Acceso a la piscina, por unanimidad se aprueba dar autorización a los propietarios que quieran tomar el sol a partir del mes de Mayo.
- Vestuarios de los servicios, se adecentarán y pintarán para esta temporada.
- Rodapié suelto en la salida al garaje del N°6, se mandará al albañil.

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. Presidente D. Isaac Herrero Maroto, yo el secretario en funciones, certifico

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21
 C.I.F. H-47490602
 Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 ●
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D

D. ISAAC HERRERO MAROTO
 (Sr. Presidente)

EUROFINCA
 consultores, s.l.
 C.I.F. B-47423404
 Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid

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