

ACTA DE LA JUNTA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "COVARESA-21" DE 2006

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:30 horas del día 13 de Marzo del 2006, 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 2005.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2006. Supresión del servicio de socorristas piscina.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Presentación solicitud del propietario del N°7-3°B para instalar sistema de Internet en la comunidad.
- 5-. Aprobación colocación pavimento en accesos de portal a garaje.
- 6-. Ruegos y preguntas.

A la Junta asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se detallan, que suman un total de 46,775% de cuota de participación:

LISTA DE ASISTENTES:

MIGUEL DELIBES: 19B-2°A; 19B-2°B; 19B-3°B; 19C-1°A; 19C-2°B; 19C-3°A; 19C-3°B; 19D-1°B; 19D-2°A; 19D-3°B;
ORTEGA GASSET: 1-3-9-17-19-23-25-90
MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-1°B; 72-2°A; 72-2°B; 74-3°B; 98-3°A; 98-3°C; 100-1°A; 100-1°B; 100-3°B; 102-1°A; 102-2°B; 102-3°B
PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo B; 6-1°B; 6-2°B; 6-3°A; 7-3°A; 8-Bajo A; 8-3°B; 9-1°A; 9-2°B; Garaje 68

LISTA DE REPRESENTADOS

MIGUEL DELIBES: 19A-1°A; 19A-2A
ORTEGA GASSET: 7-11-27-29-80-86
MIGUEL DE UNAMUNO: 74-3°A; 100-2°B;
PZA. CAMILO JOSE CELA: 7-Bajo A; 9-Bajo A

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Secretario de la Comunidad Don Antonio Guadarrama del Olmo, 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 2005.

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 2005.

El resultado del ejercicio económico es negativo por importe de - 1.325,45 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras y en el gasto de consumo de agua por una fuga en la piscina causada por la rotura de una de las tuberías de los Skimer de depuración, en el resto de partidas han sido mínimas las desviaciones. Respecto del consumo de luz se puntualiza que la empresa suministradora adelantó la emisión de la facturación de finales de año y el recibo que normalmente corresponde a enero del 2.006 lo cargo en el mes de Diciembre.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.005, quedando depositada en la comunidad para guardarla y revisarla por el propietario que lo desee.

En el apartado de morosidad, se informa que a 31 de Diciembre había recibos pendientes por importe de 18,43 €, aunque esta cantidad ha disminuido a fecha de la reunión, ya que se han pagado parte de los propietarios morosos, quedando pendiente únicamente el local 5 por cuotas que suman 5,50 €.

A fecha 31 de Diciembre, la comunidad tiene unos fondos en el banco de 6.016,11 € por lo que la comunidad goza en el ámbito económico de buena salud.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2005 por unanimidad.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2006. Supresión del servicio de socorristas piscina.

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. (4% y 4,5%), y en el resto se hace una valoración al alza con la finalidad de no quedar escasos en las respectivas partidas.

Las cuotas comunitarias se varían en función de los gastos presupuestados y la imputación de los coeficientes notariales y los resultantes de aplicar los Estatutos respecto a los garajes y locales.

Para el área de reparación y mejoras hay 4.000 euros que se destinarán a obras varias de mayor importancia que la Junta apruebe. En este apartado un propietario de los unifamiliares propone rebajar esta cantidad y la diferencia incluirla en el grupo B ya que la mayor parte del gasto por este concepto corresponde a obras de portales, se aprueba por unanimidad. Se modificarán los presupuestos y se mandarán las nuevas cuotas junto con el Acta, empezándose a emitir a partir del mes de Abril.

Un año más se plantea la posibilidad de prescindir del servicio de socorristas para la piscina, tras un breve debate, se aprueba por mayoría continuar con el servicio por 33 votos a favor que suman 31,516%, 19 en contra que suma una cuota de participación del 14,339% (19A-2ºA; 19B-2ºA; 19B-2ºB; 19B-3ºB; 19C-3ºA; 19D-1ºB; 72-Bajo A; 72-1ºB; 98-3ºA; 100-1ºA; 100-1ºB; 100-2ºB; 100-3ºB; 102-2ºB; 102-3ºB; 6-1ºB; 7-3ºA; 8-3ºB; 9-1ºA) y ninguna abstención.

Con motivo de solucionar el problema que existe con la falta de cierre de la piscina y la escasa preocupación de los vocales, se propone por varios propietarios repartir una llave a todos los vecinos para facilitar esta función a la Junta de Gobierno e impedir que estas instalaciones estén desprotegidas a merced de cualquier persona, se aprueba la propuesta por mayoría de 51 votos a favor, 2 en contra (19D-3ºB y Unifamiliar 29) y ninguna abstención. El presidente de cada bloque dará las copias a los vecinos de su propio portal.

Finalmente, se aprueba por mayoría los presupuestos del 2005 por 52 votos a favor, 1 en contra (19D-3ºB) y ninguna abstención.

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 2006 como sigue:

- **Presidente:** Sixto Gutiérrez Bayon, (19C-1ºB).
- **Vicepresidente:** Leonardo Núñez Asensio, (19A-1ºB)
- **Secretario:** Emilio Maestro del Olmo, (6-Bajo B)
- **Vocales de mantenimiento:**
 - * Luis Carrera Carral, (19B-1ºA)
 - * Roberto de la Hera Cano, (102-1ºA)
 - * Purificación Chamorro Rivera, (72-Bajo A)
- **Vocales piscina y juegos:**
 - * Ricardo Guillen López, (98-1ºA)
 - * Ana Atienza Reina, (100-1ºB)
 - * Luis Pérez Cubero, (chalet 15)



- **Vocales de Jardín y limpieza:**
 - * Paula Conde Domingo, (7-Bajo A)
 - * Julio González Martín, (8-Bajo A)
 - * José Ignacio Sanz Díez, (19D-2ªA)
- **Vocales,**
 - * Miguel A. Martínez Samper, (9-Bajo A)
 - * Jorge Berruete, (74-1ªA)

Los nuevos miembros deberán aportar copia de los D.N.I y posteriormente firmar los documentos del banco para el cambio de firmas.

CUARTO-. Presentación solicitud del propietario del N°7-3ºB para instalar sistema de Internet en la comunidad.

Una vez que se da lectura a la carta de solicitud que se acompaña a la convocatoria, surgen varias preguntas de carácter técnico que no se saben responder porque el interesado no está en la reunión, por lo que se decide posponer la decisión para otra Asamblea en la que este el propietario solicitante.

QUINTO-. Aprobación colocación pavimento en accesos de portal a garaje.

La obra consistiría en colocar plaqueta en el suelo de estos accesos ya que su estado actual es de cemento, se aprueba por mayoría su ejecución por 50 votos a favor, 3 votos en contra (100-1ºB; 19D-3ºB; 7-3ªA) y ninguna abstención.

La Junta de Gobierno solicitara al efecto presupuestos y se dan poderes a sus miembros para seleccionar y adjudicar la obra a la empresa que estimen mas conveniente, siempre y cuando los precios sean razonables y no excesivos.

SEXTO-. Ruegos y preguntas.

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

- **Modificación puertas de garajes unifamiliares,** la carta se acompañó a la convocatoria, se aprueba por unanimidad la solicitud pero las puertas, con motivo de no romper la estética del inmueble y someterse a un criterio uniforme, deberán de cumplir los siguientes requisitos:
 1. Puerta seccional.
 2. Paneles aislantes.
 3. Color blanco.

Asimismo, se recrimina la actitud y comportamientos de los propietarios que ya han efectuado las modificaciones sin permiso de la comunidad, recordando que hay unas normas que hay que cumplir.

- Solicitud 9-1ºA, también adjuntada a la convocatoria se pide 2 permisos para:
 1. Colocar unos rótulos en los cristales de su vivienda, se aprueba por mayoría de 51 votos a favor, 2 abstenciones (19B-3ºB; 19D-1ºB) y ningún voto en contra.
 2. Instalar placa en entrada al portal, se aprueba por unanimidad pero las medidas no deben de sobrepasar los 25*35 cm y se procurar que se sujeten con silicona para evitar agujeros en la pared.
- Solicitud local 5, han dividido el local y piden permiso para conectar los servicios de agua y luz en uno de ellos, se autoriza pero siempre que instalen los contadores y se den de alta en las correspondientes compañías suministradoras.
- Instalación TV Digital, a petición de numerosos propietarios se ha solicitado presupuesto a la empresa Fermi siendo el importe de 564 € más I.V.A. Se aprueba por unanimidad.
- Humedades en garajes, con las últimas lluvias han aparecido varias goteras que son fruto de defectos de construcción por lo que se reclamara a la empresa promotora para que proceda a su reparación. Para tener una relación detallada de las patologías y su ubicación, junto con el Acta se acompañara un escrito modelo para que lo cumplimenten los propietarios afectados y lo devuelvan a los administradores para que realicen los trámites de reclamación oportunos, marcando como fecha limite para entregarlo el 30 de Abril del corriente.
- Sustitución malla del cerramiento de la piscina, la actual esta rota y no tiene arreglo por lo que se pidió presupuesto para instalar una mas sólida llamada "Hércules", cuyo precio por metro lineal totalmente instalada asciende a 42,60 € más I.V.A. Se aprueba posponer cualquier arreglo para más adelante.
- Limpieza de chimeneas en el portal 19C, se mandara al profesional para que realice los trabajos.

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 secretario, D. Antonio Guadarrama del Olmo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
SOVARESA 21
 C.I.F. H-47490602
 Plaza Camilo José Cela, 9 7 8 9
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
 47002 VALLADOLID

ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO
 (Secretario)



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.)