

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2010**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 18 de Febrero del 2010, 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 2009.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2010.
- 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 del propietario del N°19 D-2°B de modificar las normas de régimen interno, artículos 38 y 42 respectivamente.
- 7-. Información quejas contra el propietario del chalet 21 por ruidos y molestias de su perro: medidas adoptar.
- 8-. 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
DAVID JUNQUERA HERNANDEZ	6-1°B
Mª. CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA	6-2°B
DOMINGO SANTOS LOPEZ	7-2°A
Mª. DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
JULIO GONZALEZ MARTIN	8-Bajo A
FERNANDO MOYANO	8-Bajo B
DAVID GOMEZ PEÑA	8-2°A
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3°B
DAVID MARTINEZ PEREZ	9-2°A
FCO. JAVIER VALENCIA SANCHEZ	9-2°B
PURA CHAMORRO RIVERA	72-Bj A
JOSE LUIS BELLOSO PEREZ	72-1°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B
JOSE RAMON LOBO	72-3°B
PURIFICACION CHAMORRO RIVERA	72-Bj. A
JOSE LUIS BELLOSO	72-1°A
JOSE Mª. DOMINGUEZ SANZ	72-1°B
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B
JOSE LOBO VALENTIN	72-3°B
JOSE ELVIRO FERNANDEZ ALONSO	74-2°A
J. IGNACIO NICOLAS representado por Arancha Velasco	74-3°A
FERNANDO CAMPESINO	CH.1
Mª. DEL ROCIO MANOVEL ARROYO representado por Antonio Gonzalez	CH.7

JESUS BURON MARTINEZ	CH.9
J. CARLOS NOFUENTES CORPAS	CH.17
JULIO DOMINGUEZ FERNANDEZ representado por Raúl Manchado Gil	CH.21
HIPOLITO PEREZ CABRERO	CH.23
ERNESTO MARTIN	CH.25
ANTONIO GONZALEZ FLORENCIO	CH.29
EVA SEVILLANO FERNANDEZ	CH.84
CESAR JUANEZ ALVAREZ	CH.78
ANDRES CARRASCAL PEÑA representado por Loli Ortega Santos	CH.80
EVA SEVILLANO FERNANDEZ	CH.84
FRANCISCO J. MARTIN ARRIBAS representado por Margarita Robles Gomez	CH.94
TERESA DE LA PARTE POLANCO representada por Emilio Maestro	98-2ª
JAVIER PLATERO MARTIN	98-3ª
ALICIA ORTIZ CHARLE	98-3ªC
MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ª
ANA ATIENZA REINA	100-1ªB
Mª. LUISA SALAMANCA representada por Jesus Gago	100-3ªB
CARLOS APARICIO DIEZ	102-2ª
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ªB
Mª. PILAR DEL HOYO ESTEBAN representado por Isaac Herrero Maroto	102-3ªB
ANA MARIA MARIQUE GIL	19B-3ª
Mª. ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ªB
MARTA MARIN VELADO	19C-2ªB
MARTA GARCIA PEREZ	19D-1ª
ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO representado por Fco. Javier Amores	19D-1ªB
JOSE IGNACIO SANZ DIEZ representado por Fco. Javier Amores	19D-2ª
FCO. JAVIER AMORES	19D-2ªB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Don David Gomez Peña, asistido de D. Isaac Herrero Maroto 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 2009.

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 2009.

El resultado del ejercicio económico ordinario es positivo por importe de 6.882,87 €, consecuencia directa del ahorro en el área de reparación y mejoras. 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 5.102,76 €, 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 2.009, 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 2.044,07 €, señalándose al efecto que el ch.29 y el 98-2ºB están al corriente de pago a fecha de la reunión.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene unos fondos en el banco de 15.100,98 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2009 por unanimidad.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2010.

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 2%), 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. No obstante, la administración informa que se podría bajar la cuota ya que hay margen de maniobrabilidad, después de un intercambio de opiniones de vecinos, se procede a votar esta posibilidad, aprobándose por mayoría rechazar bajar la cuota por 48 votos a favor, 5 en contra (19C-2ºB; 19C-1ºA; 8-3ºB; ch.80; ch.94) y ninguna abstención.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 10.948,57 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad los presupuestos 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 2010 como sigue:

- **Presidente:** MARTA GARCIA PEREZ, (19D-1ºA).
- **Vicepresidente:** JOSE ALVAREZ SANCHEZ, (72-2ºB)
- **Secretario:** JOSE ANTONIO MAYORAL ENCABO, (102-3ºA)



- **Vocales de mantenimiento:**
 - * HIPOLITO PEREZ CABRERO, (ch.23)
 - * M^a. DEL ROCIO MANOVEL ARROYO, (7-3^oA)
 - * JUAN PABLO GONZALEZ MONTIEL, (8-2^oB)
- **Vocales piscina y juegos:**
 - * MIGUEL LOMA PLUMED, (100-1^oA)
 - * M^a. CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA, (6-2^oB)
 - * ANA MARIA MARIQUE GIL, (19B-3^oA)
- **Vocales de limpieza:**
 - * JOSE LUIS MARTINEZ JUAN, (19A-3^oA)
 - * FERNANDO CALVO NEBREDA, (98-2^oB)
 - * JOSE RAUL REALES PEREZ, (19C-3^oB)
- **Vocales de jardín,**
 - * J. IGNACIO NICOLAS, (74-3^oA)
 - * FCO. JAVIER VALENCIA SANCHEZ, (9-2^oB)

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 2009:

- NICASIO LEAL GARCIA (74-1^oB): 340,43 €
- ENRIQUE DAVID GARCIA JUAREZ (ch. 92): 451,15 €.
- M^a. PILAR MARTINEZ ARMENTEROS (19A-3^oB): 439,37 €.

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 del propietario del N^o19 D-2^oB de modificar las normas de régimen interno, artículos 38 y 42 respectivamente.

Este propietario mandó una carta a la Junta de Gobierno solicitando la modificación de estos artículos 38 y 42 y su tratamiento en una Junta General para que el horario establecido de las 24:00 horas se reduzca a las 23:00 horas por las razones expuestas en el mismo escrito, a saber: excesivo ruido en la parcela provocado por los niños, utilización de monopatines, etc.

Todo ello, originando molestias y quejas a gran número de vecinos que impiden su descanso y que al día siguiente tienen que ir a atrabajar.

Después de un amplio debate, se aprueba por mayoría modificar el horario de utilización de la piscina y los juegos en la parcela reduciéndolo a las 23:00 horas por 28 votos a favor (6-1ºB; 6-2ºB; 8-Bj B; 8-2ºA; 8-3ºB; 9-2ºA; 72-Bj A; 72-1ºA; 72-1ºB; 72-2ºA; 72-2ºB; 72-3ºB; 74-2ºA; 74-3ºA; CH.17; CH.84; 98-3ºC; 100-1ºA; 100-1ºB; 100-3ºB; 102-2ºA; 102-2ºB; 102-3ºB; 19B-3ºA; 19B-3ºB; 19D-1ºB; 19D-2ºA; 19D-2ºB) , 9 en contra (6-Bj A; 6-Bj B; CH.1; CH.7; CH.21; CH.29; CH.94; 98-2ºA; 19C-2ºB) y 8 abstenciones (8-Bj A; 9-2ºB; CH.9; CH.23; CH.25; CH.78; CH.80; 98-3ºA).

SEPTIMO-. Información quejas contra el propietario del chalet 21 por ruidos y molestias de su perro: medidas adoptar.

Junto a la convocatoria se adjunto el escrito dirigido a la Junta de Gobierno de los propietarios de los chalets nº23 y nº25 por los ruidos del perro del nº21, todos ellos personados en la reunión presentan y manifiestan sus opiniones al respecto y entablan un debate con disparidad de criterios.

Tras un breve intercambio de opiniones, se aprueba por mayoría no adoptar ninguna medida por parte de la Comunidad ya que se considera que es un problema privativo entre dos o tres vecinos que deben de solucionarlo personalmente sin meter en medio de la disputa al resto de propietarios por 17 votos a favor (6-Bj A; 6-Bj B; 8-Bj A; 8-Bj B; 72-3ºB; 74-2ºA; 74-3ºA; ch.1; ch.7; ch.21; ch.29; ch.78; ch.94; 98-2ºA; 98-3ºA; 100-1ºA; 19C-2ºB), 23 abstenciones y 5 en contra (8-3ºB; ch.17; ch.23; ch.25; 100-3ºB) que consideran debe de intervenir la Comunidad y tomar al efecto medidas.

OCTAVO-. Ruegos y preguntas.

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

- Ampliación mantenimiento limpieza bajantes generales garaje y sumideros parcela. se aprueba por unanimidad.
- Pintura verjas y puertas comunes gas y accesos. se aprueba por unanimidad.
- Juicio por defectos de construcción. el administrador informa que en el mes de Marzo del corriente se celebra la Audiencia previa antes del juicio. Existe un primer informe de un perito de la parte contraria que reconoce en el mismo daños por valor de 90.090 €, si bien, se puntualiza que han pedido los demandados una peritación judicial que deberá presentarse en la audiencia previa. Puede que haya un ofrecimiento de acuerdo por parte de la constructora o promotora, que fácilmente puede consistir en dar la cantidad antes mencionada de 90.090 €, preguntando el administrador si llegado este caso se acepta la propuesta, por unanimidad de los presentes se le contesta afirmativamente.



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, D. David Gomez Peña, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21**
C.I.F. H-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. DAVID GOMEZ PEÑA
(Sr. Presidente)

D. ISAAC HERRERO MAROTO
(Sr. Secretario)

