

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
"COVARESA-21" DE 2014**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 18 de Febrero del 2014, 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 2013.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2014.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno. Propuesta cambio de sistema de elección y reducción del número de miembros 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-. Gotera en el chalet 84. Medidas a adoptar.
- 7-. Ruegos y preguntas.

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

BEATRIZ SORIANO	6-Bajo A
EMILIO MAESTRO DE OLMO	6-Bajo B
CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA	6-2ºB
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3ºA
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3ºA
JULIO GONZALEZ MARTIN	8-Bajo A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-Bajo B
Mª. FE PEREZ GONZALEZ representada por Antonio Bernal	8-3ºA
DANIEL DOMINGUEZ REPISO	9-3ºA
JOSE LUIS BELLOSO PEREZ	72-1ºA
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
BASILISA BOILLOS	74-2ºA
JUAN IGNACIO NICOLAS DE ANDRES	74-3ºA
CARMEN CATALINA MARTIN	CH.78
EVA SEVILLANO FERNANDEZ	CH.84
MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ºA
Mª. JESUS SAN JOSE	102-1ºB
Mº DEL PILAR DEL HOYO ESTEBAN representado por Isaac Herrero Maroto	102-3ºB
LUIS V. ANTON LOPEZ	19D-3ºA

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Dª. Beatriz Soriano Bayo, asistida 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 2013.

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 2013, puntualizándose que se presenta por separado lo ordinario de lo extraordinario.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -242,25 €, consecuencia directa del incremento 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 4.526,51 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Respecto del **ejercicio económico extraordinario** correspondiente a las reparaciones de los defectos de construcción y que fueron objeto de un procedimiento judicial, el resultado ha sido negativo en -7.989,32 €, previsible teniendo en cuenta que este año se han ejecutado una parte de las obras pendientes.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2013, 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 de la reunión, había recibos pendientes por importe de 915,95 € correspondiente a las propiedades 74-2ºA, 102-1ºA; L-3 y L-7B, señalándose que el primero de ellos ya ha pagado.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene unos fondos en el banco de 9.548,92 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2013.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2014.

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. (2% y 2,5%), 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 varían y continúan las mismas que el año anterior.

Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 7.052,68 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Para ahorrar y bajar los costes económicos, se informa que se han realizado varias gestiones con determinadas empresas y, a su vez, se proponen la aprobación de una serie de propuestas, a saber:

- Ascensores, se ha negociado a la baja el precio del mantenimiento reduciendo su coste y se ha incrementado las prestaciones del servicio ya que asumen el precio de las líneas de teléfono de las emergencias y, sobre todo, pasamos de un contrato básico sin piezas a uno de semiriesgo en el que nos cubre el 75% de las piezas del ascensor, lo que supondrá un ahorro a futuro notable para la Comunidad.
- Consumo eléctrico, se ha realizado un Informe de ahorro y eficiencia energética por la empresa JM en el que se nos aconseja cambiar de operadora para ahorrarnos 2.917,58 € al año. No hay vinculación en el tiempo y se puede cancelar en cualquier momento. Se aprueba por unanimidad.
- Cambio de entidad bancaria, para ahorrar en costes de emisión de recibos y comisiones, se aprueba por unanimidad cambiar la cuenta comunitaria al Banco de Sabadell.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2014.

TERCERO-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno. Propuesta cambio de sistema de elección y reducción del número de miembros de la Junta de Gobierno.

Con motivo de la amplitud de número de miembros que componen la Junta de Gobierno y su escasa eficacia producida por la dejadez y cumplimiento de sus responsabilidades de una parte importantes de sus componentes, se propone reducir a la mitad su composición, aprobándose por unanimidad.

Es por ello que, habiéndose 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 2014:

- **Presidente:** ANTONIO GUADARRAMA DEL OLMO, (19D-1ºB).



- **Vicepresidente:** FERNANDO MOYANO REDONDO, (8-Bajo B)
- **Secretario:** EMILIO MAESTRO DEL OLMO, (6-Bajo B)
- **Vocales de mantenimiento:**
 - * ESTEFANIA MATE GONZALEZ, (72-Bajo B)
 - * BEATRIZ SORIANO BAYO (6-BAJO A)
- **Vocales piscina y juegos:**
 - * ROSA M^a. GONZALEZ GARCIA (19B-2ºA)
- **Vocales de limpieza:**
 - * JUAN A. CUPERTINO TOLEDANO, (Unif.76)
- **Vocales de jardín:**
 - * ALEJANDRO YAGUE ENRIQUEZ, (100-3ºA)

Asimismo, se detalla que la Junta de Gobierno del año 2015 estará compuesta por las siguientes propiedades, a saber: 7-1ºB; 9-1ºA; 74-2ºA; 98-1ºA; 102-2ºA; 19C-2ºB Y 19A-1ºC.

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 18 de febrero del 2014:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ºA): 1.000,56 €

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-. Gotera en el chalet 84. Medidas a adoptar.

Esta vivienda tiene una gotera en el techo del garaje y se sospecha que viene producida por un agujero hecho para colocar los bastidores de la puerta del garaje que al taladrar se ha pasado y picado la tela asfáltica.

Como a ciencia cierta no se puede confirmar este extremo, se aprueba por unanimidad que la Comunidad se haga cargo en principio de la reparación pero, si se verifica que la causa es la rotura de la tela asfáltica por este taladro, los costes de los trabajos les deberá de asumir su propietario.

SEPTIMO-. Ruegos y preguntas.

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

- Sellado del colector general de saneamiento, se mandará al técnico.
- Tubos de las calderas en fachada, varios propietarios están cambiando las calderas y no están cumpliendo con las normas para sacar los tubos aprobadas en Asamblea de 11 de Mayo de 2005, recordándose que son de obligado cumplimiento. Se solicita que se revisen las normas que se adjuntan en forma de recordatorio al presente Acta y que se cumplan.

Tras un amplio debate, se aprueba por mayoría de 34 votos a favor, 2 abstenciones (100-1ªA y 10-3ªA) y ningún voto en contra conceder permiso a los propietarios que lo requieran para instalar las calderas estancas pero condicionado a los siguientes requisitos que son de obligado cumplimiento y que se aprueban con el objeto de seguir un criterio ordenado, uniforme e igual para todos y no menoscabar la estética e imagen de la fachada:

- *Si las chimeneas del edificio lo permiten se colocaran dos tubos, uno de aspirado del aire que ira en la fachada y, otro, el de los gases que ira a la chimenea. En el supuesto que no se pueda se colocaran los dos en la fachada, aunque se deberá verificar el estado de los shunts.*
 - *Los tubos que salgan por la fachada tendrán alrededor de unos 15 cm. y se alienaran de forma uniforme, es decir, todos estarán en línea.*
 - *El tubo que se dirige a la fachada ira por dentro de la escayola de las cocinas de las viviendas.*
 - *Se mirara la posibilidad de colocar unas piezas especiales de cerámica igual al ladrillo caravista para disimular el tubo de salida a fachada y sino se puede se pintara.*
 - *Para cualquier duda al respecto, antes de actuar libremente los propietarios, deberán de consultar a los miembros de la Junta de Gobierno o al administrador para que les señalan al efecto lo que procede.*
 - *La elección de la empresa instaladora es libre y potestad de cada propietario, el cual puede contratar con la que estime mas conveniente.*
- Pintura gotera 19D-3ºD, se mandara la profesional.
 - Felpudos de los portales, se revisaran y los que estén en mal estado se sustituirán por unos nuevos.
 - Contratación mantenimiento del tejado, se aprueba por unanimidad con una frecuencia de dos veces al año.



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^a. Beatriz Soriano Bayo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 21
CIF: B-47490602
Plaza Sancho de Celis, 7 102
Calle Miguel de Unamuno, 72 102
D^a. BEATRIZ SORIANO BAYO
47003 VALLADOLID
(Sra. Presidente)

EUROFINCA
consultores, s.l.
CIF: B-47328404
Cl. Val, nº 2-1º Esq. • 47003 Valladolid
Tel./Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

D. ANTONIO BERNAL RODRÍGUEZ
(Eurofinca Consultores, S.L.)

