

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
“COVARESA-21” DE 2019**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 28 de Febrero del 2019, 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 2018.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2019. Aprobación cuota extraordinaria para restituir el fondo de reserva.
- 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-. Propuesta reclamación judicial a Mapfre importe por daños en la vivienda N°19C-2°B. Medidas a adoptar.
- 7-. Ruidos provenientes de la zona de juegos municipal de la calle Camilo José Cela. Medidas a adoptar.
- 8-. Propuesta del propietario del Ch.92 instalación sistema de salinización del agua de la piscina.
- 9-. Ruegos y preguntas.

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

EMILIO MAESTRO DEL OLMO	6-B°B
DAVID JUNQUERA HERNANDEZ	6-1°B
CARMEN VÁZQUEZ PEDRAZUELA representada por Antonio Vázquez	6-2°B
ALEJANDRO PÉREZ MÉNDEZ representado por Antonio Bernal	6-3°A
ANGELES ESCUDERO PEREZ	7-2°A
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO	7-3°A
FERNANDO MOYANO REDONDO	8-B°B
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3°B
PURIFICACION CHAMORRO representada por Eugenia Chamorro	72-B°A
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2°A
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2°B
BASILIA BOILLOS BOILLOS	74-2°A
JESUS BURON MARTINEZ representado por Emilio Maestro	CH-9
CRISTINA MORATA MARTIN representada por Laura Couto Roldán	CH-11
JOSÉ ANTONIO DIAZ GIGANTE representado por José Álvarez Sánchez	CH.19
HIPOLITO PEREZ CABREROS	CH.23
MAYTE MEDRANO MARTIN	CH.78
EVA SEVILLANO FERNÁNDEZ representada por Laura Couto Roldán	CH.84
LAURA COUTO ROLDAN	CH.92
MARGARITA ROBLES GÓMEZ	CH.94
JAVIER PLATERO MARTIN	98-3°A
ALICIA ORTIZ CHARLE representada por Javier Platero Martín	98-3°C

MIGUEL LOMA PLUMED	100-1ªA
Mª. LUISA SALAMANCA TEJERA	100-3ªB
ISAAC HERRERO MAROTO	102-2ªB
MARTA GARCÍA PÉREZ	19D-1ªA
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ªA
RAZEL BARRIGUIN GARCIA representada por Raúl Antolín	19D-3ªB
MARTA MARÍN VELADO	19C-2ªB
EUSTAQUIO VALLECILLO	19B-2ªB
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. Miguel Loma Plumed, 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 2018.

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 2018, puntualizándose que se presenta por separado lo ordinario de lo extraordinario.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es negativo por importe de -11.382,35 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras por las obras de impermeabilización y reparación de las humedades del garaje, tejado y fachada, así como la subsanación de los defectos OCA de los ascensores de la primera fase y el pago de la minuta de abogados y procuradores por la defensa de la Comunidad del juicio instado por la propietaria del 19A-3ªB que, aunque se ganó, el Juez fallo que cada parte pagara sus costas. 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 17.725,23 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Con relación al **ejercicio económico extraordinario** correspondiente a la obra de reparación de la cancela de entrada al portal Nº6 y que únicamente pagaron los propietarios de este portal, su resultado ha sido positivo en 0,02 €.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.018 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 2018, había recibos pendientes por importe de 1.478,64 €, puntualizándose que el propietario del 102-1ªA debía la cantidad de 1.429,16 €, que está pagando a plazos, tal como se comprometió.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene fondos en el Banco de Sabadell por importe de 398,65 € y se deben facturas por valor de 7.049,24 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose por unanimidad las cuentas del 2018.

SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2019. Aprobación cuota extraordinaria para restituir el fondo de reserva.

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 10.018,62 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del año 2019.

Con motivo de las quejas de varios propietarios por el deficiente servicios de limpieza de los portales, garaje y jardinería, se aprueba por unanimidad rescindir sus contratos y contratar nuevas empresas. Se insta a los miembros de la Junta de Gobierno a que soliciten presupuestos y adjudiquen los mantenimientos a las mercantiles que estimen oportuno.

Por otro lado, para cubrir el déficit de este ejercicio y cumplir con el fondo de reserva obligatorio, se aprueba por unanimidad la emisión de una cuota extraordinaria de 14.000 € repartidos entre todos los propietarios, prorrateada en dos plazos, a comenzar el primero en el mes de marzo del corriente. Los administradores adjuntarán al presente Acta la relación de importes que debe de pagar cada comunero en función de su coeficiente de participación.

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, no obstante, se presenta voluntaria este año para el cargo de Presidente la propietaria del 19C-2ºB y para el resto se aplica el sistema establecido.

Es por ello, que queda configurada y aprobada por unanimidad la composición de la nueva Junta de Gobierno para el 2019, a saber:

- **Presidente:** MARTA MARIN VELADO, (19C-2ºB)
- **Vicepresidente:** FATIMA TABERA PEREZ, (102-3ºA)
- **Secretario:** MANUEL VIDAL GONZALEZ, (98-1ºC)
- **Vocal de mantenimiento:** JUAN I. NICOLAS DE ANDRES, (74-3ºA)
- **Vocal piscina:** M^a. ROSARIO MONZO FERNANDEZ(9-2ºA)
- **Juegos:** LUIS ALBERTO RUIZ GUTIERREZ, (19A-2ºA)
- **Vocal de limpieza:** GONZALEZ EXTREMO, S.L., (19C-3ºA)
- **Vocal de jardín:** CRISANTO DE VEGA, (7-2ºB)

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 2019:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ºA): 1.732,09 €

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-. Propuesta reclamación judicial a Mapfre importe por daños en la vivienda Nº19C-2ºB. Medidas a adoptar.

Hace unos meses se produjo una avería de atranque en un tramo de tubería de bajante que discurría por el baño de la vivienda del 19C-2ºB que no se podía desatascar porque en su interior los residuos se habían colmatado, por lo que hubo que romper los azulejos de la pared y el ladrillo hasta llegar a la tubería y cambiar todo el tramo.

El siniestro se comunicó al seguro de la Comunidad Mapfre, al no conseguirse azulejos iguales, su propietaria reclamó a la Comunidad que la cambiasen todo el alicatado del cuarto de baño pero la compañía no se hizo cargo de los daños ocasionados en la vivienda y lo rechazó.

La propietaria afectada a través de su seguro, que también era Mapfre, reclamó judicialmente a la Comunidad y lógicamente ésta lo perdió al tratarse de una tubería que es un elemento común que ha producido unos daños.



Este tema se ha incluido en el orden del día para informar y, a su vez, proponer la posibilidad de demandar judicialmente a la compañía Mapfre para reclamar el coste de los daños y también las minutas de abogados y procuradores que tienen cobertura en la póliza. Se aprueba por unanimidad.

Asimismo, ante la indefensión y falta de atención que por segunda vez ha tenido Mapfre con la Comunidad que, incluso nos ha demandado, se ha cambiado de compañía contratando un nuevo seguro con Ocaso por importe de 6.105,23 €, mucho más barato que el anterior (1.400 €).

SEPTIMO-. Ruidos provenientes de la zona de juegos municipal de la calle Camilo José Cela. Medidas a adoptar.

Recientemente, el Ayuntamiento ha instalado una cancha de juegos en la Plaza de Camilo José Cela que está afectando de forma notable la tranquilidad de los vecinos cuyas casas dan a esta zona porque los ruidos de balones, griterío, etc., es excesivamente grande y molesto.

Se aprueba por unanimidad comunicárselo al Consistorio para que tome medidas como reducir el horario de los juegos u otras de cualquier índole que reduzcan la actividad en la plaza.

OCTAVO-. Propuesta del propietario del Ch.92 instalación sistema de salinización del agua de la piscina.

Junto a la convocatoria se ha adjuntado el presupuesto de la empresa Tecnicalor para cambiar el sistema de depuración de la piscina de cloro a sal propuesto por la propietaria del Ch.92, argumentando que es mucho mejor para la piel y salud de las personas.

Por mayoría se rechaza la propuesta por 22 votos a favor, 3 en contra que si lo quieren (7-2ªA; Ch.11; Ch.84) y 5 abstenciones (6-3ªA; 72-BJªA; Ch.94; 19D-1ªA; 19D-3ªA).

NOVENO-. Ruegos y preguntas.

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

- Sillón de mimbre abandonado en una salida de emergencia del garaje a la parcela, se pedirá a la empresa de mantenimiento que lo retire a la basura y se ruega a los propietarios más civismo y respeto a las instalaciones comunitarias y el resto de vecinos, está prohibido dejar enseres en espacios de la Comunidad sin autorización.
- Gotera en un trastero y en la bajada al garaje desde la parcela producida por la jardinería de obra que se ha construido en la terraza de la vivienda del Nº8-Bajo, se hablará con su titular para que la elimine y restituya su patio a su estado original.

- Mal funcionamiento del portero automático de la vivienda 72-2ºB y 19C-3ºA, se mandará la técnico para que los revise.
- Puerta de garaje, no funciona correctamente, se dará parte a la empresa de mantenimiento.
- Instalar video porteros, se aprueba por unanimidad solicitar presupuestos y presentarlos en la próxima reunión para su debate y toma de decisiones.
- Pulsador de emergencia del ascensor del portal Nº19B no funciona, se dará parte a la empresa de mantenimiento.
- Solicitud autorización del titular del 19D-3ºB para instalar aire acondicionado, se recuerda que no hay permiso para colocarlo en fachada, solo en el suelo de las terrazas.

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. Miguel Loma Plumed Martín, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
COVARESA 81
 C.I.F. H-47498608
 Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D
 47003 Valladolid

MIGUEL LOMA PLUMED
 (Sr. Presidente)

 **EUROFINCA**
 consultores, s.l.
 C.I.F.: B-47428404
 Cl. Val. nº 2-1º Izq. • 47003 Valladolid
ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
 (Eurofinca Consultores, S.L.)