



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"COVARESA-21" DE 2008**

En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:15 horas del día 21 de Febrero del 2008, 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 2007.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2008. Aprobación cuota extra para restitución fondo de reserva.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Medidas a adoptar por los defectos de construcción.
- 5-. 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 34,091% de cuota de participación:

**LISTA DE ASISTENTES:**

MIGUEL DELIBES: 19B-2ºB; 19B-3ºB; 19D-2ºB;

ORTEGA GASSET: 1-9-17-19-23-25-78

MIGUEL DE UNAMUNO: 72-Bajo A; 72-1ºA; 72-2ºA; 72-2ºB; 72-3ºB; 74-1ºB; 98-1ºB; 98-3ºA; 100-1ºA; 100-1ºB; 100-3ºB;

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-Bajo B; 6-1ºA; 6-1ºB; 8-Bajo A; 8-Bajo B; 9-2ºA; 9-3ºA

**LISTA DE REPRESENTADOS**

MIGUEL DELIBES: 19A-1ºB; 19B-2ºA

ORTEGA GASSET: 80-84-94

MIGUEL DE UNAMUNO: 98-3ºC; 102-2ºB; 102-3ºB

PZA. CAMILO JOSE CELA: 6-2ºB; 6-3ºA; 8-3ºB; 9-1ºB

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad Doña Virginia Hernández Sagullo, asistida de D. Alfonso González Ortega que hace las funciones de secretario.

**PRIMERO-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio económico 2007.**

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 2007.

El resultado del ejercicio económico ordinario es negativo por importe de -8.650,27 €, consecuencia directa del incremento en el área de reparación y mejoras, mantenimiento de piscina y en el gasto de consumo de luz. 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 11.084,49 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

De forma independiente, se presenta el resultado del ejercicio económico extraordinario correspondiente a la cuota extra para la restitución del fondo de reserva y obra de la piscina, siendo positivo en 3.038,31 €.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.007, 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 244,33 €, la relación de los deudores se detalla fehacientemente.

A fecha 31 de Diciembre, la comunidad tiene unos fondos en el banco de 2.994,46 €, cantidad escasa teniendo en cuenta las dimensiones de la urbanización y se puntualiza que en el estado económico global se ha acabado con números rojos en -6.834,45 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2007 por unanimidad.

**SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2008. Aprobación cuota extra para restitución 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. (4,2% y 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 Estatutos de la comunidad. Los nuevos importes se emitirán en el mes de Marzo.



Para el área de reparación y mejoras hay un montante de 10.000 € cantidad superior ya que es necesario incrementarla si se quiere mantener el nivel de actuación en la Comunidad.

Ante la situación deficitaria que tiene la comunidad que incluso no cumple con la obligatoriedad del fondo de reserva del 5% del presupuesto ordinario, se propone por la administración la emisión de una cuota extra de 10.000 € para la restitución del aquél, la liquidación de los números rojos y, en definitiva, la recapitalización de la tesorería. Tras un intercambio de opiniones, se aprueba por unanimidad su emisión, prorrateada en 4 plazos, a comenzar el primero en el mes de Marzo. Los administradores adjuntaran al presente Acta los importes que corresponde pagar a cada propiedad.

Finalmente, se aprueba por unanimidad los presupuestos del 2008.

### **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 2008 como sigue:

- **Presidente:** José Luis Belloso Pérez, (72-1ºA).
- **Vicepresidente:** Juan Ignacio Candelas Martín, (9-1ºB)
- **Secretario:** José Díaz Gigante, (Ch.19)
- **Vocales de mantenimiento:**
  - \* Eustaquio Vallecillo Rodríguez, (19B-2ºA)
  - \* Sergio Martínez de la Fuente, (8-1ºB)
  - \* Juan Manuel Escalante Aldea, (19C-2ºB)
- **Vocales piscina y juegos:**
  - \* Carlos Aparicio Díez, (102-2ºA)
  - \* Ricardo Guillen López, (98-1ºA)
  - \* Eduardo Cembrero Gil, (19D-3ºA)
- **Vocales de limpieza:**
  - \* Alejandro Yague Enríquez, (100-3ºA)
  - \* David Manuel Junquera Herna, (6-1ºB)
  - \* Manuel Martín Granizo, (7-1ºB)
- **Vocales de jardín:**
  - \* José E. Fernández Alonso, (74-2ºA)
  - \* Javier San José Mendiluce, (19A-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- Medidas a adoptar por los defectos de construcción.**

En la última Asamblea se acordó mandar un escrito a los propietarios para que detallaran los defectos y patologías de construcción que padecían en sus viviendas y detectaran a nivel comunitario para, posteriormente, mandárselo a los administradores o bien se lo remitiesen a los presidentes del bloque al que pertenecieran con objeto de proceder a reclamar su subsanación a la promotora o constructora.

La colaboración por parte de los vecinos ha sido muy escasa y los escritos enviados han sido muy pocos, en torno a unos doce, por lo que se plantea si merece la pena contratar un arquitecto para hacer la reclamación incluso judicialmente.

Después de un intercambio de opiniones, se aprueba por unanimidad contratar un perito para la confección del Informe de las deficiencias, independientemente del número de haya. No obstante, se volverá a adjuntar otro escrito para que los propietarios detallen las deficiencias, dando un plazo máximo para su remisión debidamente cumplimentado a los administradores o Presidentes del 10 de Marzo.

#### **QUINTO- Ruegos y preguntas.**

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

- Salida de humos del local (asador de pollos), la Comunidad no ha recibido ninguna solicitud de su propietario para instalar ningún tubo de salida de humos por la fachada interior del edificio por lo que independientemente de lo recoja en el Proyecto que ha presentado en el Ayuntamiento para poder ejecutar la obra y obtener los permisos correspondiente de la administración, no tiene ningún derecho y permiso para llevarlo a cabo utilizando o menoscabando elementos comunes de la Comunidad.
- Factura de luz del 19C-1ºB, este propietario ha comunicado que tuvo una avería en el sistema eléctrico de la luz un fin de semana y llamo a Ibedrola manifestándole, después de revisar las instalaciones, que era un problema comunitario, incluso fallo el alumbrado del portal. La factura de la reparación ascendió a 342,20 € y se pregunta a los asistentes si se procede al abono de la misma, aprobándose por unanimidad incluirlo en el próximo orden del día de la siguiente reunión para su debate y decisión final.
- Llaves de entrada a parcela a los chales. 79-78-80, se dará una llave del candado a estos propietarios para que puedan tener acceso por la puerta.
- Propuesta de colocar verjas en portales de calle Camilo José Cela, con motivo de los balonazos y asentamiento de jóvenes en los escalones y accesos al portal, se incluirá esta propuesta en el orden del día de la próxima reunión para que se valore y se adopten al respecto algún acuerdo.



- Limpieza de porteros automáticos, han vertido pintura de color rojo y les han manchado, se solicitara a la empresa de limpieza que lo limpie.
- Discriminador de calderas y extractoras de cocinas, por Ley hay que instalar un mecanismo para que cuando este encendida la caldera no funcione el extractor. Es un tema individual de cada propietario que puede contratar al técnico que prefiera pero, para que salga más barato, se adjuntara una nota del electricista de la Comunidad para que el vecino que le quiera preguntar o que se lo quiera contratar que se pueda poner en contacto con él.
- Baldosas portal N°19 A, están sueltas por lo que se mandara al profesional que las repare.
- Limpieza pasillos trasteros, se mandara a la empresa de mantenimiento pero los propietarios deben de facilitar a la administración llave de la puerta de acceso.

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. Virginia Hernández Sagullo, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
**COVARESA 21**  
 C.I.F. 11-47490602  
 Plaza Camilo José Cela, 6 7 8 9  
 Calle Miguel de Unamuno, 72 102  
 C/ Miguel Delibes, 19A-19B-19C-19D  
 47008 VALLADOLID

VIRGINIA HERNÁNDEZ SAGUILLO  
 (Sra. Presidente)

ALFONSO GONZALEZ ORTEGA  
 (Sr. Secretario)