

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"COVARESA-21" DE 2013**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 20:00 horas del día 30 de Enero del 2013, 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 2012.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2013.
- 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-. Problemática con los vehículos que invaden espacio comunitario del garaje porque meten en la misma plaza coche y moto. 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 representado por Antonio Vázquez Pedrazuela	6-Bajo B
JOSE ANTONIO HERNANDEZ CATALAN	6-2ºA
CARMEN VAZQUEZ PEDRAZUELA	6-2ºB
ALEJANDRO PEREZ MENDEZ	6-3ºA
Mª DEL ROCIO MANOVEL ARROYO representada por Carmen Vázquez	7-3ºA
BEATRIZ MONAR CARRETERO	8-3ºB
YOLANDA FRAILE NUÑEZ	9-3ºB
PURA CHAMORRO RIVERA	72-Bajo A
ANTONIO VAZQUEZ PEDRAZUELA	72-2ºA
JOSE ALVAREZ SANCHEZ	72-2ºB
FELIX A. COLLANTES VALENCIA	72-3ºA
JOSE RAMON LOBO VALENTIN	72-3ºB
JOSE MIGUEL MACIAS LOPEZ-PANTOJA	CH.11
JOSE ANTONIO DIAZ GIGANTE	CH.19
HIPOLITO PEREZ CABRERO	CH.23
EVA SEVILLANO FERNANDEZ	CH.84
ALFONSO GONZALEZ ORTEGA	98-1ºB
Mª LUISA SALAMANCA TEJERA representada por Jesús Gago Ramón	100-3ºB
Mª VICTORIA ARIAS RUIZ	102-1ºB
ROSA Mª GONZALEZ GARCIA	19B-2ºA
EUSTAQUIO VALLECILLO RODRIGUEZ	19B-2ºB
ANA MANRIQUE GIL representada por Asunción Redondo Pérez	19B-3ºA
Mª ASUNCION REDONDO PEREZ	19B-3ºB
LAURA GONZALEZ SAGREDO	19D-3ºA

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. José Ramón Lobo Valentín, 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 2012.**

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 2012, puntualizándose que se presenta por separado lo ordinario de lo extraordinario.

El resultado del **ejercicio económico ordinario** es positivo por importe de 1.343 €, consecuencia directa del ahorro en el área de mantenimiento de piscina. 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 9.540,02 €, cuyo desglose por conceptos de factura se acompaña en el apartado de referencia.

Respecto del ejercicio económico extraordinario correspondiente al juicio por los defectos de construcción, el resultado ha sido negativo en -28.259,14 €, previsible teniendo en cuenta que este año se han ejecutado la mayor parte de obras y se han liquidado los honorarios de los profesionales.

La administración hace entrega de las facturas, recibos de banco y demás documentación originada durante el ejercicio 2.012, 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 1.455,04 € correspondiente a las propiedades 102-1ºA; 19C-3ºA y L-7B, pues el 19A-3ºB fue demandado y ha pagado en el Juzgado.

A fecha 31 de Diciembre, la Comunidad tiene unos fondos en el banco de 18.492,01 €.

Sin otro particular se procede a la votación, aprobándose las cuentas del 2012 por unanimidad.



**SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto económico para el año 2013.**

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 2.520,10 €, que se pueden destinar a obras que la Asamblea apruebe.

Finalmente, se aprueba por unanimidad el presupuesto económico del 2012.

**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 2013 como sigue:

- **Presidente:** BEATRIZ SORIANO BAYO, (6-Bj A).
- **Vicepresidente:** M<sup>a</sup>. VICTORIA ARIAS RUIZ, (102-1<sup>o</sup>B)
- **Secretario:** VIRGINIA HERNANDEZ SAGUILLO, (19B-1<sup>o</sup>B)
- **Vocales de mantenimiento:**
  - \* JULIO GONZALEZ MARTIN, (8-Bj A)
  - \* PURA CHAMORRO RIVERA, (72-Bj A)
  - \* NICASIO LEAL GARCIA, (74-1<sup>o</sup>B)
- **Vocales piscina y juegos:**
  - \* ELENA QUINTANILLA MATO, (100-2<sup>o</sup>B)
  - \* LEONARDO NUÑEZ ASENSIO, (19A-1<sup>o</sup>B)
  - \* JORGE JIMENEZ VILLANUEVA, (7-1<sup>o</sup>A)
- **Vocales de limpieza:**
  - \* MONTSERRAT ROSAS HEVIA, (19C-2<sup>o</sup>A)
  - \* ANTONIO GONZALEZ FLORENCIO, (Ch.29)
  - \* MIGUEL A. MARTINEZ SAMPER, (9-Bj A)
- **Vocales de jardín:**
  - \* ALICIA ORTIZ CHARLE, (98-3<sup>o</sup>C)
  - \* RAFAEL ALONSO MUÑOZ, (19D-3<sup>o</sup>B)

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 30 de Enero del 2013:

- ROBERTO DE LA HERA CANO (102-1ºA): 586,53 €
- GONZALEZ EXTREMO, S.R.L. (19C-3ºA): 975,97 €.

#### **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-. Problemática con los vehículos que invaden espacio comunitario del garaje porque meten en la misma plaza coche y moto. Medidas a adoptar.**

En los últimos meses se han producidos quejas sobre el estacionamiento de coche y moto en la misma plaza de garaje sobresaliendo el morro del vehículo de los linderos o líneas de la plaza e invadiendo los pasillos comunitarios, dificultando el paso o aparcamiento del resto de vehículos.

Esta práctica está prohibida cuando se están ocupando espacios comunitarios, por lo que se aprueba por unanimidad advertir expresa y extrajudicialmente a los propietarios que están realizando este tipo de prácticas para que cesen y tomen medidas al respecto. En caso de no cumplir con las normas se informara en la próxima Asamblea para que se tomen otro tipo de medidas más drásticas.

#### **SEPTIMO-. Ruegos y preguntas.**

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

- Limpiar rejillas de ventilación por el exterior del garaje, se mandara a la empresa de limpieza, si bien se puntualiza que este trabajo no está contratado en el mantenimiento. En caso de que la empresa se negase, se la pedirá presupuesto para que realice el trabajo con una frecuencia de 1 vez al año, dando poderes a los miembros de la Junta de Gobierno para que decidan lo que estimen conveniente.





- Enfoscado de la pared de los vestuarios, se ha vuelto a pelar por incidir el agua de los aspersores en ella, se volverá a pedir a los jardineros que regulen correctamente los aspersores o que les retiren un poco más para impedir que se pegue en la pared con el agua.
- Luz de farolas, un propietario propone apagarlas para ahorrar en costes de energía, se estudiara.
- Fachada Banco Pastor, se le solicitará que limpie la propaganda de cristales y paredes de su fachada porque afea y desmerece estéticamente el conjunto del inmueble. También se mirara el rincón con el portal N°102 ya que esta el suelo lleno de excremento de palomas, se propone colocar unos pinchos anti palomas.
- Juegos de niños y molestias, varios propietarios manifiestan su preocupación con los chicos que juegan y deambulan por la parcela que han llegado incluso a meterse en vivienda privadas. Se ruega que los padres controlen y vigilen a sus hijos.
- Robos en la parcela, se informa que se están detectando varios casos y que es necesario extremar precauciones como cerrar las puertas de garaje, portales, etc.
- Limpieza de los pesebrones del tejado, se mandara a los profesionales.
- Notificaciones, para ahorrar en gastos de papelería y fotocopias, se ruega a los propietarios que faciliten al administrador un e-mail para que la correspondencia y notificaciones de la Comunidad se realice por correo electrónico. Lo pueden mandar a [eurofinca@stl.logiccontrol.es](mailto:eurofinca@stl.logiccontrol.es)
- Garaje Moto Grande, la propietaria de la plaza de garaje que colinda con esta propiedad manifiesta su queja porque en vez de meter su vecino una moto se está utilizando la plaza para un coche, siendo escaso el espacio existente. El enfrentamiento entre ambos propietarios es evidente, puntualizándose por la Junta de Gobierno y administración que, según Escritura de División Horizontal, es una plaza de moto y no se puede destinar para coche porque, entre otras razones, no cumple con las medidas mínimas exigibles por normativa para ser utilizada por coche.

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, Don José Ramón Lobo Valentín, de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
CEVANESA 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

D. JOSE RAMON LOBO VALENTIN  
(Sr. Presidente)



**EUROFINCA**  
consultores, s.l.

C.I.F. B-4708404

C/ Val, n° 2-1° Izq. • 47063 Valladolid  
Tel/Fax: 983 26 85 82 / 983 11 94 14

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