

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
**ERROTAXAR 12-34 Y ZERRADOPEA 15-37, ZIZUR MAYOR, NIF H71029888**

En Zizur Mayor, siendo las 19:30 horas del día 27 de noviembre de 2018, Casa Cultura Zizur Mayor sita parque Erreniega s/n, debidamente convocados por el presidente de la comunidad José Ramón Valera Egocheaga, se reúnen en segunda convocatoria los propietarios presentes que posteriormente se relacionan, actuando como Secretario-Administrador D. Iñigo Iturmendi Ruiz, a fin de celebrar la Junta General de Ordinaria conforme al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- 1. Presentación ingresos y gastos noviembre 2017 a octubre 2018**
- 2. Renovación junta rectora**
- 3. Presentación presupuesto ejercicio 2018-2019 y cuotas resultantes**
- 4. Presentación de propuestas**
  - 4.A) Sustitución baldosas rotas, presupuesto para su sustitución**
  - 4.B) Adecuación puertas garaje a normativa vigente**
  - 4.C) Pintado entradas zona peatonal**
  - 4.D) Uso de garaje comunitario con fines gastronómicos y lúdico-festivos**
  - 4.E) Valoración del desempeño de sus funciones por parte del presidente**
  - 4.F) Sustitución de las baldosas marcadas con garabatos infantiles a la altura de la vivienda 28 y que se extiende hasta la vivienda 26**
  - 4.G) Instalación de una cámara en la vivienda situada en la calle Errotaxar nº 32**
  - 4.H) Reparación de las baldosas partidas en la zona peatonal de acceso a las viviendas**
  - 4.I) Servicio iluminación del pasillo peatonal de acceso a las viviendas**
- 5. Ruegos y preguntas**

ASISTENTES:

ERROTAXAR 16	4,20000	
ERROTAXAR 22	4,16000	
ERROTAXAR 26	4,16000	
ERROTAXAR 28	4,16000	
ERROTAXAR 30	4,16000	
ERROTAZAR 32	4,16000	
ZERRADOPEA 15	4,20000	
ZERRADOPEA 17	4,20000	
ZERRADOPEA 25	4,16000	
ZERRADOPEA 27	4,16000	
ZERRADOPEA 29	4,16000	
ZERRADOPEA 31	4,16000	
ZERRADOPEA 33	4,16000	
Total de coeficientes	54,20	

REPRESENTADOS:

ERROTAXAR 12	4,16000	
ERROTAZAR 34	4,20000	
Total de coeficientes	8,36	

AUSENTES:

ERROTAXAR 14	4,16000	
ERROTAXAR 18	4,16000	
ERROTAXAR 20	4,16000	
ERROTAXAR 24	4,16000	
ZERRADOPEA 19	4,16000	
ZERRADOPEA 21	4,16000	
ZERRADOPEA 23	4,16000	
ZERRADOPEA 35	8,32000	
Total de coeficientes	37,44	

### **1.- Presentación de ingresos y gastos noviembre 2017 a octubre 2018**

Se presenta un diario con gastos e ingresos de la comunidad, mayor y balance final de saldos siendo el siguiente:

#### **RESUMEN INGRESOS GASTOS**

Saldo a 01-11-2017	3.525,97
Total ingresos	16.425,49
Total gastos	15.849,69

---

Saldo a 31-10-2018	<b>4.101,77</b>
--------------------	-----------------

Durante el ejercicio destacan los gastos de reparación puertas de garaje, sustitución soporte trasero motor por 164,60€, reparaciones por golpeo puerta de salida 1.072,34€ que ya ha sido abonado por el seguro, reparaciones varias puerta garaje y golpeo puerta entrada por 2.559,82€. También se instalaron leds en el garaje 207,81€, se cambio uno de los porteros automáticos 184,89€, que al ser un acto vandálico lo abonó el seguro, y los pagos por el juicio contra la comunidad de abogado 1.908,00€, procurador 293,64€ y perito 321,00€ además de sus IRPF's 315,00€

**Se vota y aprueba por unanimidad de los presentes las cuentas del ejercicio 2017-2018.**

### **2.- Renovación Junta Rectora.**

Se presenta voluntario para ejercer de presidente el propietario de Errotaxar 28 y como vicepresidente el propietario de Errotaxar 22.

Presidente: Errotaxar 28

Vicepresidente: Errotaxar 22

**Se vota y aprueba por mayoría simple de los presentes la nueva composición de los miembros de la Junta Rectora.**

Ocupará el cargo de Secretario-Administrador Iñigo Iturmendi Ruiz de la empresa NAVARFINCAS S.L. al cual la comunidad para el buen funcionamiento de la misma, le habilita las funciones de, girar recibos y realizar transferencias bancarias con firma individualizada.

### **3.- Presentación presupuesto comunidad 2018-2019 y cuotas resultantes.**

Para el ejercicio económico NOVIEMBRE 2018 - OCTUBRE 2019 de la Comunidad Errotaxar 12-34 y Zerradopea 15-35 se presenta un presupuesto de 13.740,26€. Contemplando unas partidas amplias de mantenimiento de 2.000,00€ para zonas comunes y 3.000,00€ de mantenimiento puerta garaje, por si los copropietarios deciden aprobar intervenciones en ambos conceptos no se tenga que hacer derramas.

Las propiedades con 4,16% de coeficiente de participación pagarían 47,63€, las de 4,20% 48,09€ y la de 8,32% 95,27€.

**Se vota y aprueba por unanimidad de los presentes el presupuesto planteado y las cuotas correspondientes.**

### **4.- Presentación de propuestas:**

4.A) Sustitución baldosas rotas, presupuesto para su sustitución. Se presenta un presupuesto por parte de la empresa Gesprad para cambiar 36 baldosas rotas, coste 1.105,60€ + IVA.

Los propietarios por unanimidad deciden aprobar el presupuesto.

4.B) Adecuación puertas garaje a normativa vigente. Se solicita a la empresa Portis, que envíen un presupuesto para actuar en las puertas de garaje y cambiar el sentido de circulación del garaje, de tal forma que la de entrada fuera la de salida y la de salida de entrada. Dicha empresa nos envía un presupuesto que además contempla adecuarlas a la normativa vigente de protecciones por 2.875,40€. Un propietario interviene diciendo que ha realizado un escrito a Urbanismo de Zizur Mayor para que restablezcan el sentido de circulación de la calle al anterior. Por lo que los propietarios deciden por unanimidad esperar a la decisión del Ayuntamiento para la adecuación y solicitar otro presupuesto para las seguridades que exige la normativa vigente, aprobando el más económico.

4.C) Pintado entradas zona peatonal. Se vuelven a presentar los presupuestos para pintar las entradas con la aclaración de ambas empresas que se lijará todo, dando imprimación en las zonas dañadas. Un propietario interviene diciendo que le da la sensación que las entradas, vallado, armario de suministro, no tienen imprimación de obra. Por lo que considera que también es necesario dar imprimación a todo. Se solicitará presupuesto de dicha forma y se comprobará si tienen imprimación o no.

4.D) Uso de garaje comunitario con fines gastronómicos y lúdico-festivos, el administrador toma la palabra explicando que el garaje está destinado para estacionamiento de vehículos automóviles, procediendo a leer el artículo 394 del Código Civil.

“Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los partícipes utilizarlas según su derecho”

Los propietarios presentes comentan que siempre se ha utilizado el garaje de forma correcta, estando de acuerdo con su uso, y que la celebración de una cena en una plaza de garaje fue un hecho aislado y puntual. Debido a que se había solicitado permiso al Ayuntamiento para hacerla en la calle y que la decisión de hacerla ahí se debió a las inclemencias meteorológicas y que no se ocuparon zonas comunes.

4.E) Valoración del desempeño de sus funciones por parte del presidente. El administrador procede a explicar las funciones del presidente, si bien no son sus funciones la de sancionar, ni de vigilancia, debido a que no tiene potestad para ello.

4.F) Sustitución de las baldosas marcadas con garabatos infantiles a la altura de la vivienda 28 y que se extiende hasta la vivienda 26. El propietario presente que se postuló voluntario para la limpieza de las baldosas marcadas, comenta que se ha procedido a limpiar la mitad, quedando correctamente limpias y que se procederá a la limpieza de la otra mitad.

4.G) Instalación de una cámara en la vivienda situada en la calle Errotaxar nº 32. El propietario interviene mencionando que tras la recepción de la denuncia ante la agencia de protección de datos y las alegaciones pertinentes, una vez tramitado el expediente, se ha archivado la causa, reconociendo su derecho a mantener instalado dicho elemento.

4.H) Reparación de las baldosas partidas en la zona peatonal de acceso a las viviendas. Se decide no tratar el punto al considerarse expuesto en el orden del día 4-A.

4.I) Servicio iluminación del pasillo peatonal de acceso a las viviendas. Se plantea poner un sistema para el encendido de las luces exteriores de la zona peatonal con reloj astronómico, de manera que no se tiene que regular, debido a que se enciende y se apaga en función de las horas de sol y la estación, de forma automática. Los propietarios lo valoran y deciden desestimarlos por unanimidad.

## **5.- Ruegos y preguntas**

- El propietario de Zerradopea 33, solicita que se repare la goma de su farolillo.
- Un propietario comenta que ya no se dispone de cristales de los farolillos, se compraran 6 para tener cuando se rompan.
- Un propietario solicita que en la próxima limpieza de cubiertas se esparza herbicida.
- Se recomienda reponer la silicona de las albardillas
- Solicitan que la empresa de limpieza limpie con mayor frecuencia los sumideros, arquetas y rejillas.
- Un propietario plantea la posibilidad de incrementar la cuota para generar fondo. Dicha propuesta se desestimo en la última asamblea, se planteará más adelante, si los propietarios lo estiman necesario.
- En cuanto a las juntas de dilatación en la zona peatonal, los propietarios presentes deciden no acometer dicha reforma de forma aislada sino cuando se decida la mejora integral del pasillo central.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión cuando son las 21:10 horas del día al principio indicado, del cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

Presidente  
D. José Ramón Varela Egocheaga



Secretario-Administrador  
D. Iñigo Iturmendi Ruiz



NAVARFINCAS S.L.  
B- 71831961  
C/ Vidangoa 4, Bajo  
31014, Pamplona  
T- 948.70.68.91

