

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALLE LEKOARTEA 10 (BERRIOZAR)

En Pamplona, siendo las 19:00 horas del día 9 de Mayo de 2016, en las oficinas de Navarfincas sito en Calle Bernardino Tirapu 46 bajo, debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los propietarios presentes que posteriormente se relacionan, actuando como Secretario-Administrador D. Eduardo Ábrego Maestre, a fin de celebrar la Junta General Ordinaria conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. **PRESENTACIÓN DE NAVARFINCAS COMO ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD.**
2. **PROPUESTAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA FACHADA DE LA COMUNIDAD.**
3. **PRESUPUESTO EJERCICIO MAYO 2016 A ABRIL 2017. APROBACIÓN SI PROCEDE.**
4. **RENOVACIÓN DE LA JUNTA RECTORA.**
5. **REVISIÓN DE CONTRATOS VIGENTES.**
6. **RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Asistentes: (1ºDCHA, 2ºIZQ, 2ºDCHA, 3ºIZQ, 3ºDCHA)

Total coeficientes de participación 50%.

Se abre la sesión y pasamos a tratar los diferentes puntos del orden del día:

1.- Presentación Navarfincas como administración de la comunidad.

Toma la palabra el administrador de la comunidad presentándose como tal, mostrando las oficinas y explicando el funcionamiento de la administración y sus horarios.

Los propietarios se dan por enterados.

2.- Propuestas para la rehabilitación de la fachada de la comunidad.

Se da paso a las presentaciones por parte de las empresas a las que se le solicito presupuesto para las diferentes opciones de rehabilitación de la fachada.

En primer lugar presenta la empresa Aico. Se centra en explicar el aislamiento con sistema sate por petición de los vecinos. También destacan que no cobran por adelantado y que la subvención del Gobierno de Navarra no la reclaman hasta que la comunidad la reciba. El presupuesto estimado que presentan para el sistema sate incluidos los honorarios de arquitecto y dirección de obra es de 88.294,40 euros. Tras su presentación los propietarios pasan a hacer las preguntas que consideran oportunas.

En segundo lugar expone la empresa Seyre ya que Jacar se retrasa media hora. Se centran en el sistema sate por petición de los vecinos. Comentan que ellos no financian los proyectos pero que hay entidades que tienen muy buenas condiciones para los préstamos. Aconseja a los vecinos que se contrates los servicios de un técnico independiente a las empresas constructoras para que vele por los intereses de la comunidad. El presupuesto que presenta es para un saneamiento de fachada, limpiado y pintado y asciende a 15.089 euros; para sate no presenta y que queda en solicitarlo si fuese necesario. Tras su exposición los propietarios hacen las preguntas oportunas.

En tercer lugar presenta la empresa Jacar. Presenta el presupuesto que entregaron. al terminar se centra en explicar el sistema sate. El presupuesto estimado para la rehabilitación de la fachada es de 40.066 euros; para sistema sate no presenta y se queda en solicitarlo si fuese necesario. Se detiene a detallar además el aislamiento en lana de roca. Al finalizar los propietarios pasan a preguntar lo que consideran oportuno.

Por último expone la empresa Iza. Se centran en explicar el sistema sate y la fachada ventilada detallando las diferencias entre uno y otro. Después informan del sate ladrillet, un

tipo de sistema de sate con acabado en ladrillo el cual indican que es algo más caro situándose económicamente entre el sate normal y la fachada ventilada. El presupuesto para una envolvente térmica asciende a 97.819 incluidos los honorarios de arquitecto y dirección de obra. Se queda en solicitar para un sistema sate si fuese necesario. A su final los propietarios preguntan lo que consideran necesario.

Quedando así explicado y entendido por los vecinos los posibles proyectos a llevar a cabo como las posibles subvenciones para cada uno de ellos.

Tras las presentaciones los vecinos pasan a deliberar y opinar cual de las opciones presentadas es la que mejor se adecúa a la comunidad. La conclusión general y que más gusta entre los presentes es el aislamiento con sistema sate.

Un propietario alega no estar al corriente y pregunta el motivo por el cual se han pedido los presupuestos y por qué es necesario una rehabilitación de la fachada pudiendo realizar un saneamiento que sale menos costoso económicamente.

La presidenta contesta argumentando las ventajas que tiene un sistema sate frente a una limpieza y saneado de la fachada. A la vez detalla que ya que se ponen a hacer una rehabilitación mejor hacer algo bueno y duradero y aprovechar las subvenciones que a día de hoy se dan para estos proyectos por parte del Gobierno de Navarra, como además la subvención del Idae.

El administrador recuerda a los vecinos que la subvención del Gobierno de Navarra es segura y que más o menos es ingresada a los 4 meses de la solicitud y su aprobación. Recuerda también que la subvención del Idae a día de hoy está paralizada por lo que el plazo de solicitud ahora mismo está cerrado, estamos a la espera de que se forme un nuevo gobierno para que se active. Según explican las empresas presentadoras de los presupuestos hay a la espera una inyección de 80 millones de euros para este tipo de subvenciones. Detalla también que el ayuntamiento de Berriozar tiene una partida presupuestaria para subvencionar estas actuaciones, explica que dicha subvención es compatible con otras, es de un 6,5% del presupuesto de obra, es necesario presentar un Informe de Evaluación del edificio (IEE) y es obligatorio desubicar las parabólicas de la fachada y recolocarlas en el tejado. Sería ingresada una vez aprobada y finalizada la obra. Expone también que a parte de esta subvención el ayuntamiento de Berriozar otorga subvenciones individuales por propietario en función de su declaración de la renta, estas van del 1 al 3% de lo aportado por el mismo.

El administrador concluye diciendo que estas subvenciones del Ayuntamiento de Berriozar se otorgan hasta acabar presupuesto.

Por último tras el análisis de las presentaciones, aclaraciones pertinentes, y deliberación de los vecinos, estos llegan a una primera conclusión que lo que más interesa y ha gustado es una rehabilitación en sistema sate. Seguidamente se concluye también que es más beneficioso para los intereses de la comunidad contratar los servicios de un técnico independiente de las empresas constructoras para llevar a cabo la elaboración del proyecto y la dirección de obra para que éste vele por los intereses de la comunidad y no por la empresa constructora. Así pues:

Se aprueba por unanimidad la solicitud de presupuesto a varios técnicos para la elaboración del proyecto y dirección de obra. En una futura Junta se decidiría si aprobar alguno de ellos y así solicitar dos presupuestos a empresas constructoras.

3.- Presupuesto ejercicio Mayo 2016-Abril 2017. Aprobación si procede.

Toma la palabra el administrador y pasa a presentar el presupuesto elaborado a la comunidad para el ejercicio económico Mayo 2016-Abril 2017. Se detalla por partidas presupuestarias explicando cada una de ellas. Se explica las cuotas a pagar por propietario y en que gastos incurre cada propiedad.

El presupuesto para el ejercicio económico Mayo 2016-Abril 2017 asciende a 6.354,80 euros.

Un vecino pregunta el motivo de la subida de cuotas de los pisos en particular de 50 euros a 62,81. El administrador responde explicando que anteriormente no pagaban honorarios de administración que ahora suponen 8 euros más o menos por propietario y por mes.

Detalla a su vez que se han presupuestado otras partidas que antes existían que son:

*Materia de oficina por valor de 40 euros anuales;

*Gastos bancarios por valor de 65 euros anuales;

*Reparaciones y conservaciones comunes por valor de 200 euros anuales;

*Reparaciones y conservación portal por valor de 300 euros anuales;

*Fondo de reserva por valor de 302,61 euros anuales.

Se detalla a que van destinadas cada una de las partidas presupuestarias, y que este es el motivo de dicho aumento de cuota. A su vez comenta que se trabajará para intentar reducirla para el siguiente ejercicio económico.

Respecto a la cuota, una vecina comenta que la cuota de Mayo ya se ha pagado a valor de 50 euros y no de 62,81. Se concluye dejarlo así y empezar en Junio con la nueva cuota.

La vecina del 3ºDCHA expone que ella ya ha pagado la cuota de Junio por adelantado, el administrador responde que en Junio solo se le girará la diferencia, concretamente 12,81 euros.

Los vecinos presentes acceden a que sus cuotas sean giradas por el administrador desde la oficina ahorrándose así la transferencia de su cuenta a la de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad el presupuesto para el ejercicio Mayo 2016-Abril 2017 y las cuotas resultantes.

Se aprueba por unanimidad comenzar a girar la nueva cuota en Junio.

4.- Renovación de la Junta Rectora.

Se presenta voluntaria a seguir de Presidente para el ejercicio económico Mayo 2016-Abril 2017 Doña Pilar Angulo Bachiller propietaria del 2ºIZQ.

Se aprueba por unanimidad que la presidenta de la comunidad para dicho ejercicio sea Doña Pilar Angulo Bachiller.

5. Revisión y renegociación de los contratos vigentes.

El administrador pasa a enumerar cada uno de los contratos que dispone la comunidad con proveedores. Estos son:

Luz con iberdrola.

Mantenimiento de ascensor con Orona.

Limpieza de portal con Limpiezas Ezcaba.

Cuenta bancaria con la Caixa.

Se presenta una propuesta para el contrato eléctrico realizada por parte de la comercializadora AXPO. Aquí la diferencia detallada en términos de energía y en términos de potencia. Se estima un ahorro anual para la comunidad de 296,59 euros + Iva.

Comercializadora	T. Energía	T. Potencia
IBERDROLA	0,199115	0,135031
AXPO	0,132289	0,121767

Con respecto al mantenimiento del ascensor se aclara que el contrato vence el Marzo de 2019 así que se esperará a su finalización para revisarlo.

Referente al contrato de limpieza se le pide al administrador que pida presupuestos para comparar lo actualmente contratado con otras opciones. Un vecino comenta que

proporcionara un contacto de una empresa que trabaja bien para su posterior solicitud de presupuesto. Se delega la decisión de cambiar de empresa de limpieza a la presidenta en caso de no llevarlo a Junta por el motivo de no realizar una Junta con un único punto en el orden del día.

En cuanto a la cuenta bancaria se detalla que el Banco Sabadell no cobran a las comunidades comisiones bancarias por recibos, transferencias y mantenimiento.

En cuanto al seguro el administrador explica que no disponen de seguro para la comunidad y que se han solicitado tres propuestas a diferentes compañías. Estas están disponibles para consulta en la oficina o si lo prefieren por envío de correo electrónico. Un vecino solicita que se le envíe las tres propuestas y a su vez él mismo traerá una cuarta para comparar. Se pospone decisión para futuras Juntas.

Se vota y se aprueba por unanimidad cambiar el contrato de luz con la comercializadora AXPO; y cambiar la cuenta bancaria a Banco Sabadell, cerrando así la actual cuenta con La Caixa.

6. Ruegos y preguntas.

A) Varios vecinos proponen interponer una denuncia contra la constructora que llevo a cabo los arreglos de la cubierta de la comunidad por existir unas deficiencias en la colocación de los canalones. Concretamente las juntas de sellado entre ellos parece ser que están mal por lo que el agua cae a chorros. Comentan que el constructor ha subido varias veces al tejado a solucionarlo pero no ha llegado a solventar el problema, que se le han enviado cartas certificadas y llamadas telefónicas y no da señales de vida.

En principio se aprueba interponer esta demanda, pero para poder aprobarla debe estar en el orden del día de la Junta y no se da el caso.

El administrador se compromete a recopilar la información necesaria para dicha actuación ya que es requerido la factura de los arreglos y un peritaje de la zona afectada. Así en la siguiente Junta que se celebrara en el menor tiempo posible se valorará diferentes opciones como son primeramente el envío de un burofax y de no surgir efecto la posterior demanda judicial valorando si merece la pena el coste frente al posible beneficio.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión cuando son las 22:00 horas del día al principio indicado, del cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

VºBº Presidente

Secretario-Administrador