

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
PABLO ANTOÑANA 1-3-5

En Pamplona, siendo las 19:30 horas del día 25 de abril de 2019, en una sala del centro CIVIVOX-MILAGROSA, 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. ANÁLISIS DE ANOMALÍAS COMUNES Y PRIVATIVAS. DECISIONES A TOMAR AL RESPECTO. APROBACIÓN DE DERRAMA PARA CREACIÓN DE FONDOS ORIENTADOS A LA CONTRATACIÓN DE PERITO Y ABOGADO PARA RECLAMAR JUDICIALMENTE.**
- 2. PROPUESTAS PARA LA COLOCACIÓN DE TOLDOS. APROBACIÓN SI PROCEDE.**
- 3. PROPUESTAS PARA CERRAMIENTOS DE BALCONES Y TERRAZAS. APROBACIÓN SI PROCEDE.**
- 4. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

AUSENTES

P1-1B	2,14000	
P1-2A	2,56000	
P1-2B	2,15000	
P1-5B	2,52000	
P1-6A	2,83000	
P3-1B	2,17000	
P3-2A	2,18000	
P3-2B	2,19000	
P3-4B	2,15000	
P3-5A	2,52000	
P5-5B	2,47000	
P5-6B	2,77000	
LOCAL 1	1,84000	
LOCAL 2	2,05000	
LOCAL 3	1,20000	
Total de coeficientes		33,74000

ASISTENTES

P1-1A	2,96000
P1-3A	2,22000
P1-3B	2,15000
P1-4A	2,61000
P1-5A	2,56000
P1-6B	3,71000
P1-ATICO A	2,75000
P1-ATICO B	3,08000
P3-1A	2,16000
P3-3A	2,23000
P3-3B	2,18000
P3-4A	2,16000
P3-5B	2,53000
P5-1A	2,39000
P5-1B	2,18000
P5-2A	2,20000
P5-2B	2,54000

P5-3A	2,17000	
P5-4A	2,59000	
P5-4B	2,21000	
P5-5A	2,61000	
P5-ATICO A	2,97000	
P5-ATICO B	2,78000	
Total de coeficientes		57,94000

REPRESENTADOS		
P1-4B	2,36000	
P5-3B	2,21000	
P5-6A	3,75000	
Total de coeficientes		8,32000

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

1.- Análisis de anomalías comunes y privativas. Decisiones a tomar al respecto. Aprobación de derrama para creación de fondos orientados a la contratación de perito y abogado para reclamar judicialmente.

El administrador inicia la asamblea comentando que en los mails intercambiados con los propietarios de la comunidad se ha informado del informe de reclamaciones de zonas comunes que se envió a promotora y constructora y de la respuesta que se ha obtenido por parte de la constructora de lo que procede reparar y lo que no procede.

A su vez ha ido recopilando las reclamaciones privativas que cada propietario ha reclamado por su parte a promotora y constructora.

De toda la información recopilada se realiza un filtro para confirmar que patologías hay en zonas comunes, y las que hay comunes a todos los propietarios o la gran mayoría, siendo éstas incidencias eléctricas tanto en garajes como portales, muchos problemas con los ascensores en cuanto a averías o rescates así como ruidos golpes etc, problemas diversos con calefacción y domótica, problemas en suelo de los portales, problemas con las puertas cortafuegos, roturas de escaleras o desprendimiento de pedazo de fachada...

Se menciona que comunes a todos los propietarios están los problemas de domótica, calefacción y lavabos.

Se comenta que el encargado de obra que tenía la constructora ha desaparecido de la comunidad, así como la caseta de obra que tenía instalada en la parte trasera.

El administrador informa que junto con el presidente han estado contactando con diversos bufetes de abogacía y peritos para que en esta asamblea se tratara el tema de contratar abogado y perito y que se encargue de realizar una reclamación formal por las vías que vea más convenientes. De todos los consultados se indica que se citaron tanto administrador como presidente en el despacho de abogados ZUBIRI-ZUDAIRE para ir adelantando acontecimientos, recibiendo asesoramiento y toda la información posible.

El administrador comenta que ha citado a dicho abogado con el que mantuvieron la reunión, para que informe al resto de la comunidad presente del proceso a seguir en caso de querer contratar sus servicios e iniciar una reclamación formal y basada en un informe pericial, así como para despejar cualquier tipo de duda que surja entre la vecindad.

Se da entrada a la sala a Martín Zudaire y el administrador le cede la palabra.

En este momento toma la palabra Martín y procede a explicar a los propietarios el motivo por el cual la comunidad mediante sus representantes se ha puesto en contacto con su despacho.

Seguidamente comienza a informar del proceso a seguir en caso de querer reclamar y contratar sus servicios, de lo que se puede reclamar y lo que conviene, a quien reclamar y como hacerlo, los plazos y una serie de dudas que surgen entre los propietarios. Como conclusiones fundamentales se resume en que se puede reclamar tanto anomalías de zonas comunes como privativas que tengan los propietarios, en cuanto a fallos de proyecto, ejecución en base al

código técnico de edificación. Se reclama a la promotora. Comenta Martin que la comunidad esta en plazo correcto para poder realizar cualquier tipo de reclamación. Que se debe reclamar ahora todo lo posible, ya que si no se reclama algún defecto que se manifiesta desde el inicio de la construcción después no se podrá reclamar, otra cosa es que surjan defectos una vez transcurrido un periodo de tiempo que no se manifestaron desde inicio, todo lo que se haya manifestado de inicio se debe reclamar ahora con los plazos suficientes.

Informa Martin que el proceso a seguir en caso de contratación de sus servicios es primeramente encargar a un perito especializado y acostumbrado a desenvolverse en juzgados, un informe pericial completo que analice tanto proyecto, memoria de calidades, ejecución, materiales, y todos los defectos manifestados. Que seguidamente prepare un presupuesto de reparación de todo ello y a su vez con este presupuesto (ciego) se soliciten propuestas a diferentes constructoras con el fin de valorar el total de reparaciones que se puedan reclamar. Seguidamente el abogado enviaría burofax a la promotora y de no satisfacerse las reparaciones se iniciaría la demanda judicial.

Se pregunta a Martin por los honorarios de su gestión, comenta que cobran una parte fija y otra variable en función de la valoración de todo lo que se vaya a reclamar, y que como no tiene la información precisa ya que todavía no hay informe pericial no puede estimar su minuta. Se le pregunta por las normas que tiene el colegio de abogados de Navarra en cuanto a honorarios y Martin responde que si que existen unas tablas orientativas pero que no son de obligado cumplimiento.

Por otro lado, informa que el perito puede rondar los 1.500,00 o 2.000,00 euros por el informe, recomienda que se contrate uno bueno, da tres nombres, uno de los cuales el administrador ya había informado previamente. Se indica por parte del administrador que igual hay que disponer de los servicios de un perito ingeniero a parte de arquitecto por el tema de la domótica y calefacción. Se requiere procurador y sus costas pueden rondar los 300,00 euros según indica Martin.

En este momento intervienen varios propietarios comentando que por experiencia del abogado el tema del perito y su contratación quede en manos de ellos, ya que conocen quienes desempeñan bien sus funciones en este tipo de peritos.

El administrador le pregunta a Martin si necesitaría una provisión de fondos destinada a sus honorarios siendo la respuesta negativa, únicamente los costes del perito.

Le preguntan por los plazos e indica que partiendo de la base que en la fecha que estamos la reclamación se pueda interponer entre septiembre y octubre sean 8 meses aproximados a partir de ese momento.

En este momento una vez resueltas las dudas se procede a agradecer la asistencia a Martin y su compañera y abandonan la sala, retoma la palabra el administrador.

Se pregunta por parte del administrador a los vecinos si ha quedado claro más o menos todo lo relevante al proceso de reclamación, costes, plazos etc. La respuesta es que sí.

Por lo tanto, se resumen que lo que se debe aprobar primeramente es si contratar sus servicios para que comience a trabajar en la peritación, informe, presupuestos, notificación por burofax y posible demanda. Por otro lado, habrá que aprobar una derrama extraordinaria para los primeros gastos que ello conlleva como son el informe pericial. Se procede a presentar 3 tipos de derramas, por valores de 3.000,00 euros, 6.000,00 euros y 10.000,00 euros que los propietarios al ser un gasto general de la comunidad contribuirán por su coeficiente de participación.

Se detalla aproximadamente el montante económico para los propietarios para cada una de las derramas. Los presentes se deciden por la derrama de 3.000,00 euros totales.

Por lo tanto, los acuerdos adoptados todos ellos por unanimidad de los presentes son:

Contratar los servicios del despacho de abogados ZUBIRI-ZUDAIRE para que gestione el proceso de reclamación de patologías de la comunidad.

Contratar los servicios de un perito para realizar el informe pericial previo a la reclamación.

Dejar en manos del despacho de abogados la facultad de designar el perito que mejor pueda trabajar en la comunidad previo visto bueno del presidente de la comunidad y el secretario-administrador.

Aprobar una derrama extraordinaria por un valor total de 3.000,00 euros que serán repartidos por coeficiente de participación y girada durante el mes de mayo de 2019. Se adjuntará al acta el documento de derrama para que puedan consultar las cantidades.

2.- Propuestas para la colocación de toldos. Aprobación si procede.

Se continúa con la elección de tipo de toldo y color. Se informa que desde juntas anteriores se dio plazo a los propietarios para que consultasen con ayuntamiento de Pamplona y diferentes proveedores el tipo de toldo y color. Han llegado varias propuestas que se enseñan a los presentes y se procede a decidir por una de las mismas.

Varios propietarios, los que habitan en las partes altas de los portales o áticos consultan si pueden utilizar un tipo de material impermeable. Se responde que si mientras sea del mismo color que se apruebe por mayoría en esta asamblea.

Por unanimidad de los presentes se acuerda que el toldo sea de la gama SOLTIS PERFORM 92, GRIS CLARO CODIGO 92-2171.

3.- Propuestas para cerramientos de balcones y terrazas. Aprobación si procede.

Se procede a realizar la misma operación, pero con los cerramientos de balcones o terrazas. Unos propietarios informan que consultaron con ayuntamiento de Pamplona y se les informó que todos debían seguir el mismo patrón de modo que no se ganasen metros de vivienda con el cerramiento y que éste sea mediante cortinas de cristal sin perfilería entre cristales, independientemente de la forma que lleva cada cerramiento puesto que es diferente para las plantas altas como las sextas o áticos y para el resto de viviendas.

En cuanto a la perfilería que donde van anclados los cristales, al no llegar a un claro entendimiento entre propietarios se aconseja que el color del perfil sea idéntico al de la base o soporte donde se ancla, o al color de carpintería exterior de las ventanas, en cada caso el que menos llame la atención. La visión general de los presentes es que se opte por un color negro.

4.- Ruegos y preguntas.

El administrador informa que se han realizado las instancias en ayuntamiento de Pamplona para la solicitud de colocación de placa que identifique el nombre de la calle, y para la modificación del cuadro exterior de color verde que impide visión a la salida de la rampa de garaje.

Se informa que se sigue reclamando a Alba la modificación de horarios de luz en garajes y porches.

Por parte de propietarios se propone colocar buzones exteriores para la publicidad, la propuesta sale adelante por mayoría.

Se informa que ha llegado la primera factura de gas a la comunidad y que con los cálculos realizados y los precios aprobados en una junta anterior de momento llega justo, pero es pronto para realizar una valoración significativa.

El administrador agradece a todos los propietarios que han mostrado y ofrecido su ayuda y en especial al presidente por la labor realizada con todo el tema de las reclamaciones.

Un propietario propone modificar el horario de encendido de la calefacción central en función de las épocas del año, en este caso el administrador informa que se realizará el seguimiento de horarios siempre.

Un propietario propone realizar un cerramiento en el cuarto de residuos del portal para evitar pérdida de eficiencia energética. Se solicitará presupuesto y propuesta.

El propietario del portal 3 – 3ºA comenta que la temperatura del agua varía mucho. Se mandará a Serteq y a Ortiz la incidencia.

Un propietario propone que haya alguien que comience a trabajar sobre un estudio de instalación de placas solares para autoconsumo. Comenta que se va a modificar la normativa de placas solares y que puede ser bueno estudiar la opción de instalar más placas de cara al futuro porque puede ser rentable,

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión cuando son las 21:05 horas del día al principio indicado, del cual, yo como secretario-Administrador doy fe.

VºBº Presidente
Roberto Sayas



Secretario-Administrador
Eduardo Ábrego Maestre
Colegiado 409



NAVAREINCAS S.L.
B-71331961
C/ Vitoria 4, Bajío
5014 Pamplona
948.10.68.91