

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS PASEO DEL OTERO N°
6-8-10, FRANCISCO PIZARRO N° 10-12-14-17, DON PELAYO N° 7-9-11 Y
FLORIDA BLANCA N° 1 Y 3**

En la localidad de Palencia el miércoles 11 de Septiembre de 2024, se reúne en segunda y última convocatoria la MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS de PASEO DEL OTERO N°6-8-10, FRANCISCO PIZARRO N° 10-12-14-17, DON PELAYO N° 7-9-11 Y FLORIDA BLANCA N° 1 Y 3, para la celebración de JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA de propietarios, en el Centro Social San Juanillo, sito en C/ Infanta Isabel n° 2 de Palencia, debidamente convocada por su Presidente General D. Germán Macho Marín.

Da comienzo a las 20:00 horas en segunda convocatoria.

Toma la palabra el Presidente General D. Germán Macho Marín, presenta la composición de la mesa y el número de asistentes y representados siendo por 71 asistentes personales y 14 representados, lo que hace un total de 85

A continuación se detalla los asistentes y el orden del día son los que se detallan a continuación:

FRANCISCO PIZARRO 17

PASEO DEL OTERO 6

- 1ªA FRANCISCO MORAN
- 1ªB JOSE MARIA ANTOLIN IGLESIAS
- 2ªA MERCEDES DE SANTIAGO CASTRO (REP)
- 3ªA FELISA BLANCO
- 4ªB EMILIO DIEZ MARTINEZ
- 4ªD PRÓCULO ARES CUADRADO

- 1ºC CARLOS DELGADO FERNANDEZ
- 1ºD LUIS QUINTANA FERNANDEZ
- 2ªA JOSE BLAS FERNANDEZ SANTIAGO
- 2ªB MARIA LUISA YUDEGO
- 2ºC MERCEDES OLMO
- 4ªA BONIFACIO CAMINERO RODRIGUEZ
- 4ªB VICTOR ABAD JUBETE
- 4ºC JOSE M. AGUADO DE BUSTOS

PASEO DEL OTERO 8

- 1ªA MIRIAM MARTIN
- 1ªB SONIA DE LA CRUZ
- 3ªD BELEN LEON

FRANCISCO PIZARRO 14

- 1ªB DANIEL HOYOS RETUERTO
- 1ºC DEMETRIO FERNANDEZ GONZALEZ
- 1ºD ANGEL ALVARO MORENO (REP)
- 2ªA SEVERO MATE GUTIERREZ (REP)
- 2ªB SARA HERREZUELO (REP)
- 2ºC JUAN PASCUAL (REP)
- 2ªD FLORA HIERRO
- 3ªA JAVIER GONZÁLEZ MENDEZ
- 3ªB FRANCISCO JAVIER BLANCO VALLES
- 3ºC BELEN HERRADOR
- 3ªD JORGE ORTEGA ALONSO

PASEO DEL OTERO 10

- 1ºC EVA PEREZ
- 1ºD ANTONIO BALBAS ORTIZ
- 2ºC JESUS LINARES LERMA
- 2ªD RICARDO DE LA CRUZ RIVAS
- 3ªB JULIO DE LA SERNA
- 3ªD PIEDAD GONZALEZ
- 4ªA FELIX GARCIA MARTINEZ (REP)

FRANCISCO PIZARRO 12

- 1ºC JORGE DE LOS BUEIS
- 2ªD JULIAN MORENO ADAN
- 3ªA RAIMUNDO MARCOS MARTINEZ

FRANCISCO PIZARRO 10

- 1ºB SANTIAGO GARCIA FERNANDEZ
- 1ºD MIGUEL OCHOA
- 2ºD EDUARDO RODRIGUEZ TEJEDOR
- 3ºA JUANA BURON RODRIGUEZ
- 3ºB LEONARDO GONZALEZ MARTIN
- 3ºD FELIX FRECHILLA CUENDE
- 4ºA JESUS HERNANDEZ
- 4ºB VICTOR GARRIDO
- 4ºC DIEGO FERNANDEZ
- 4ºD MARIA JULIA ROJO

FLORIDA BLANCA 1

- 1ºB PABLO PEDROSO ALVAREZ (REP)
- 1ºC FIDEL PASTOR ALARIO
- 2ºB JOSE LUIS POSADA DE LA GALA
- 2ºC LUCIA GONZALEZ ACERO
- 3ºA AGUSTINA PAJARES
- 4ºA AMBROSIO UGIDOS CASARI
- 4º B MARIA VICTORIA
- 4ºD LOREN SUAZO

DON PELAYO 11

- 1ºB ROMAN RODRIGUEZ BRAVO
- 1ºC JULIA CARRANZA
- 2ºD MERCEDES DE LA HUERTA (REP)
- 3ºD J. ANTONIO AGUADO
- 4ºB JAVIER GUERRERO

DON PELAYO 9

- 1ºA LUCIA GARCIA
- 1ºD LUIS ANGEL MAYORDOMO
- 3ºB CARLOS FELIX
- 4ºD GERMAN MACHO

DON PELAYO 7

- 2ºA RUBEN ROJO PEÑA (REP)
- 2ºD JUAN FERNANDEZ CALVO
- 4ºB ISABEL PEREZ FERNANDEZ

FLORIDA BLANCA 3

- 1ºB PEDRO AGUADO CUENDE (REP)
- 2ºD AMIR MATIA (REP)
- 3ºC GERMAN OLEA VICARIO
- 4ºA LUIS RENEDO PEREZ

LOCALES

- F41010 ALEJANDRA CABEZA PANERA (REP)
- F41146 EVARISTO MATIA ANTOLIN
- F41170 SILVIA PARDO VILLA (REP)
- F42087 JUAN JOSE GUERRERO VAZQUEZ
- F43074 TORIBIO VIDALES BERCIANO
- F43140 VICTOR ABAD JUBETE
- F43539 PILAR MOTA IZARA (REP)
- F43541 MARIANO ANTONIO ALONSO FDZ.
- F43816 AMANDO REBOLLEDO MOLLEDO
- F44112 JUAN CARLOS CARRILLO
- F44117 FERNANDO MARCOS DE LA FUENTE
- F56647 YOLANDA ESTEBANEZ MERINO
- MIGUEL ANGEL BUEY

ORDEN DEL DÍA

1º Lectura y aprobación, si procede, del acta de la junta anterior.

Toma la palabra el secretario de la Junta D. Javier González Méndez y procede a la lectura en voz alta del anterior acta de la Junta General y Extraordinaria celebrada el 22 de junio 2024. Dicho acta es aprobada por todos los asistentes y representados a excepción de un solo voto en contra, y 3 abstenciones.

2º Informe sobre las irregularidades observadas por la gestión llevada a cabo por el anterior administrador:

Toman la palabra de parte de Gestoría Casas Martínez Dña. Cristina Iciar Casas Martínez y Dña. Isabel García Fernández para informar de lo siguiente:

Todas las irregularidades que a continuación se pasan a detallar, se han averiguado al realizar el Balance de Ingresos y Gastos de la Mancomunidad desde el 01/01/2024 hasta 31/07/2024, cuya tarea debía haber realizado el anterior administrador D. Jorge Asenjo- Majo Communitas pues él cesó el 22/06/2024, y afirmó que iba a realizarlo; pero dada la inoperancia del anterior administrador esta Gestoría decidió realizar la contabilidad de los 7 primeros meses de 2024 en el mes de julio, y en base fielmente al extracto bancario del BBVA.

- **EMBARGOS EN LA AEAT** se informa a los asistentes de que este despacho se ha personado en la Delegación de Hacienda de Palencia de Plaza de la Sal para interesarse por la situación de los embargos que estaba recibiendo la cuenta bancaria de la Mancomunidad y el funcionario informa que tras haberse notificado vía postal y electrónica a la Mancomunidad y ésta no haber atendido a los requerimientos, Hacienda procedió a enviar los embargos. Dichos embargos no corresponden con impuestos que la Mancomunidad tenga que presentar sino con obligaciones fiscales no atendidas por parte de la empresa Majo Communitas S.L.
- **DEUDAS CON EL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**
Siendo administradores de fincas de uno de los portales de la Mancomunidad nos hicieron llegar una carta certificada municipal que habían depositado a nombre del Presidente del portal, al recogerla se comprueba que corresponde a un impuesto de entrada de vehículos (Vado) no pagado en tiempo, y ya se incorporaba un recargo al importe reclamado. Dicha carta fue entregada al anterior administrador D. Jorge Asenjo Antolín por el presidente de portal.
- **DEUDAS CON LA EMPRESA DE LIMPIEZA**
El presidente de la Mancomunidad recibió el 24/07/2024 un burofax remitido por el letrado D. Joaquín Reyes González representando a la empresa prestadora de servicios de limpieza Apisa Asistencia S.L. en el que se reclama a la Mancomunidad la cantidad de 8.388,46€.
Se copia literalmente el texto recibido en el burofax:

En su condición de presidente de la mancomunidad de Paseo del Otero 6-8-10, Francisco Pizarro 10-12-14-17, Floridablanca 1-3, Don Pelayo 7, me dirijo a Ud. para reclamarle la deuda que mantiene la mancomunidad con mi cliente Apisa Asistencia S.L. por los servicios de limpieza prestados.

En concreto, a la fecha de esta carta se le adeudan la factura F240737 por importe de 2.819,16 euros; la factura F240587, por importe de 2.784,65 euros; y la factura F240734, por importe de 2.784,65 euros.

El total de la deuda a día de hoy es de 8.388,46 euros. Deuda que se podría incrementar con la factura de los servicios prestados en el mes en curso

En conversación telefónica con el gerente de dicha empresa advierte que se sumarán a ese importe el mes en curso y facturas pequeñas. Cada mes a la comunidad se pasa al cobro una factura mensual aproximada variable en torno de 2.874,65€.

En la actualidad, hasta el mes de agosto incluido, la deuda aproximadamente serían 14.008€.

Habría que añadir el mes de septiembre que ya está en curso.

Para esclarecer esta situación se invitó a la Junta a uno de los socios de la empresa Apisa Asistencia S.L. D. Marino Bahillo López para que lo explique. Éste informa las dificultades que lleva teniendo desde hace varios años para cobrar las facturas. Una propietaria asistente le pregunta si su empresa tiene algún tipo de relación comercial con el anterior administrador puesto que ella ha hecho una consulta pública al Registro Mercantil en el cual figura que hasta 2018 D. Jorge Asenjo Antolín era administrador mancomunado, dimite entrando en el cargo Dña. Marta Domingo Revilla. Ante eso el responsable asistente de la empresa no atiende la pregunta.

En este momento abandona la Junta el representante de Apisa Asistencia S.L..

Tras un breve debate, se acuerda solicitar presupuestos de servicio de limpieza y se aprueba autorizar a la Junta Directiva General a contratar una empresa que mejore condiciones y precios. Anulándose a vencimiento.

• PAGOS INDEBIDOS

Se pasa a explicar que se ha observado en los extractos bancarios que el recibo de la póliza de seguro de la Mancomunidad se paga semestralmente, ello conlleva un incremento de precio por el fraccionamiento, pues es un % sobre el precio total de 13.594€ aproximadamente.

Es algo innecesario e incongruente abonar un recargo cuando los 12 portales abonan íntegro el importe del seguro que les corresponde. Es por ello que este último año, cuando ha sido conocida esta circunstancia por los portales, algunos han decidido no abonar la totalidad, sino la mitad del importe del importe que les correspondía proporcionalmente del seguro comunitario.

Es por ello que se acuerda por unanimidad anular a vencimiento la póliza de Mapfre, y

solicitar presupuestos de póliza de seguro de la Mancomunidad, y se aprueba autorizar a la Junta directiva General (Presidente, Secretario, y Tesorera) a contratar la póliza más ventajosa para la Mancomunidad en cuanto a precio y coberturas.

Se informa a los presentes que en el despacho de esta Gestoría se ha personado la empresa CONSTRUCCIONES SERGIO ANDRÉS SÁNCHEZ para reclamar un pago que ya le venían reclamando a Jorge Asenjo desde el mes de marzo 2024 que se realizaron los trabajos, en dos viviendas: piso 1º B de C/Francisco Pizarro nº 10 y piso 4º A de C/Francisco Pizarro nº 17. Estando presentes ambos propietarios en la Junta, el del nº 17 pasa a explicar que la avería de su vivienda es debido a una fuga de una tubería general, es por ello que los asistentes ceden a abonar la factura pero solicitan que se reclame al seguro.

Respecto de la otra factura reclamada del portal nº 10 de Francisco Pizarro en la que viene reflejado y se cita literalmente tal y como figura en la factura nº F2024/05:

1. Reparación de fuga de desagüe de tubo de 40 plex a entronque de 40 de tubería de plomo.

2. Reparación de fuga de dos tuercas de unión de tubos de la calefacción.

Los asistentes manifiestan que esas reparaciones son privativas y la Mancomunidad no debe afrontar ese pago. El propietario de dicha vivienda afirma delante de todos los presentes que él lo reparó y abonó a otro profesional. Es por ello que se le insta a que presente esta factura o contacte con la empresa que reclama esa factura.

● **COBROS Y PAGOS IRREGULARES REALIZADOS EN EFECTIVO**

En el extracto bancario se ha podido observar que existen varios movimientos realizados en efectivo, que hasta la fecha no se han justificado. La presidenta del portal de Paseo del Otero nº 10 informa al actual administrador que el ingreso en efectivo de fecha 12/04/2024 por importe de 2.091,72€ corresponde a su portal, ya que así se lo confirmó el anterior administrador y a este despacho también; ese importe comprende a una mensualidad de gastos que debía abonar ese portal y su parte proporcional del importe íntegro del seguro.

Esta información se recaba cuando a este citado portal se le reclama una cantidad superior a la que debiera abonar realmente ya que la presidenta de Paseo del Otero nº 10 afirma fehacientemente y con justificantes bancarios que tiene cargos realizados mediante remesa bancaria correspondientes a gastos de la Mancomunidad.

Se le informa a esta presidenta que en la cuenta bancaria de la Mancomunidad no están reflejados los importes como tales que ella alega, sino que tras indagaciones se clarifica que esas cantidades han sido remesadas desde el portal de la Calle Don Pelayo nº 9; dichas cantidades llegan a la cuenta bancaria de la Mancomunidad a nombre de Don Pelayo nº 9 y no así a nombre de Paseo del Otero nº 10.

También se ha observado que con fecha 20/04/2024 otros dos ingresos en efectivo por importe de 1.276,80€ cada uno. Si hay algún portal puede justificar que le corresponden

esos ingresos el administrador ruega que lo justifiquen mediante documentación bancaria.

Se pone en contacto Marcos Herrero responsable de la empresa Mantenimiento y Jardines Palencia para reclamar una factura de marzo 2024 por trabajos de poda realizados de 619,52€. La mayoría de asistentes manifiestan que no se abone dicha factura puesto que no ha realizado ninguna poda de árboles.

- **RECARGOS Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES, INCOBROS DE CUOTAS ETC. CON EXPRESIÓN DE OTRAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS PRESUNTAMENTE IMPLICADAS Y/O FAVORECIDAS POR SU MALA GESTIÓN**

Gran parte de los locales pertenecientes a la Mancomunidad alegan que desde el año 2020 no han abonado sus cuotas de gastos generales. Se explica que se han solicitado al Registro de la Propiedad nº 1 de Palencia notas simples de todos los locales para así tener tanto la titularidad actual de dichos locales como su coeficiente de participación. En cuanto el administrador finalice esta tarea de recabar datos y realizar cálculos, se reclamará a cada uno de ellos, las cantidades de los años 2020,2021,2022,2023, y el año 2024 para el año próximo.

La administradora al realizar la contabilidad del período en que todavía era administrador D. Jorge Asenjo Antolín – Majo Communitas S.L. se observa que la Mancomunidad está abonando 5 contratos de luz, cuando deberían de ser 4: uno de la oficina de la Mancomunidad y los otros 3 del garaje de cada bloque. Ese quinto contrato de luz se observa que es de otro portal; tras ello se contacta con la Administradora de dicho portal la cual confirma que efectivamente no tiene ningún cargo de luz desde enero y se le informa que dichas cantidades de luz indebida van incluidas en los balances que a su portal se le han enviado.

3º Decisiones a adoptar para resarcimiento a la mancomunidad de los daños ocasionados. Nombramiento de abogado y procurador, si procede, para ejercitar cuantas acciones judiciales, civiles o penales, sean procedentes.

A continuación el Presidente General cede la palabra al letrado asignado y ratificado por la Mancomunidad D. Juan Máximo Rebolleda Buzón, el cual pasa a explicar todas las negociaciones llevadas a cabo con el anterior administrador para intentar que cerrara la contabilidad de su gestión así como que entregara toda la documentación que tiene en su poder. Explica a los presentes cómo se llevará a cabo la demanda judicial por la responsabilidad derivada del mal ejercicio en sus funciones contra el anterior administrador D. Jorge Asenjo Antolín-Majo Communitas S.L.

En este punto explica la necesidad de respaldar esa demanda con un informe de un auditor externo, se presenta presupuesto desglosado según los años a auditar:

Si solo se audita el año 2023 serían sus honorarios de 900€+Iva; si fuera el período

comprendido entre 2021 y 2023 sus honorarios son de 2.400€+Iva, y si es el período entre 2019 y 2023 el importe sería de 3.500€+Iva.

Los asistentes están de acuerdo con el inicio de acciones judiciales contra la responsabilidad profesional del anterior administrador de fincas, se procede a votar la contratación o no de los servicios de un auditor, y por unanimidad de asistentes y representados se acuerda contratar los servicios del auditor, aprobando el presupuesto del período comprendido de 2019 a 2023 por importe de 3.500€+IVA. La empresa encargada de hacerlo es QUO AUDITORES S.L.

Se ratifica al letrado D. Juan Máximo Rebolleda Buzón y se faculta al Presidente de la Mancomunidad otorgue la representación procesal de la Mancomunidad de los Procuradores que libremente designe.

4º Informe por la gestora administradora actual, sobre las gestiones llevadas a cabo, así como los impedimentos que han puesto a la gestión el administrador saliente y algunos de los presidentes de portales.

En los puntos anteriores se ha ido exponiendo todas las tareas, contactos y reuniones realizados por esta Gestoría. Se informa a los asistentes que al inicio de nuestra gestión en julio algunos presidentes tuvieron objeciones y trabas a nuestro trabajo.

Es por ello que instamos en esta Junta a todos los presidentes de turno de cada portal a su colaboración en realizar los pagos que se les ha comunicado, así como los futuros, todo ellos por el bien de la Mancomunidad y así poder sanearla financieramente a la mayor brevedad.

Se informa a los propietarios que este edificio no ha realizado la Inspección Técnica del Edificio como así se averiguó por este despacho en el año 2022 tras consulta al Ayuntamiento solicitado por el portal que esta Gestoría administra de Francisco Pizarro nº 10.

5º Aprobación de las gestiones llevadas a cabo hasta la fecha por la Gestoría Administrativa Casas Martinez (Colegiada Nacional nº 41963) como administradora de la mancomunidad que fue contratada por los cargos electos de la actual junta directiva.

Los asistentes manifiestan su total conformidad con el trabajo realizado y con el plan de trabajo que se va a llevar a cabo para la reestructuración económica de esta Mancomunidad.

6º Aprobación de presupuesto para el resto del presente ejercicio de 2024 y para el ejercicio de 2025.- Cuotas a satisfacer por los partícipes.

La administradora pasa a explicar que los portales pagan a gastos reales mensualmente al cierre de cada mes, y los locales anualmente según su coeficiente de participación según los gastos reales habidos en el año, tanto generales como de bloque por lo que no es

preciso la valoración de un presupuesto previo de gastos, ni se pueden prefijar el importe derivado de las cuotas de participación:

-Las cuotas de participación parten de los gastos reales habidos en cada mes.

7º. Ruegos y preguntas.

- Asistentes manifiestan que en próxima Junta se trate la problemática existente con el alumbrado de farolas de la calle que separa el bloque 2 del bloque 3.
- El propietario de C/ Don Pelayo nº 6, 4º B manifiesta que tiene humedades en su vivienda, y que el anterior administrador encargó a un arquitecto un informe pericial. Solicita se le de una solución, lo cual queda pendiente para la próxima Junta.
- Otro asistente informa que él tuvo un siniestro de agua en su vivienda provocado por la falta de mantenimiento y de canalones y tejado; se explica la conveniencia de hacer un mantenimiento de limpieza periódico pero queda pospuesto para la próxima Junta.

Los asistentes manifiestan su agradecimiento a la actual administración.

Se cierra la Junta por el Presidente General a las 21:55 del día arriba reseñado.
Así lo firman

Presidente General
D. Germán Macho

Secretario
D. Javier González Méndez

Administradora de fincas
Dña. Cristina Iciár Casas Martínez

