

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL

INGRESOS Y GASTOS 2015 PRESUPUESTO 2016

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimado Vecin@

Como presidente de la Macrocomunidad de propietarios de Ciudad Expo, quiero agradeceros la confianza que me habéis otorgado tanto a mí como a la Junta Rectora que presido y Junta Directiva del Club Social para el desempeño del cargo durante este ejercicio 2015 y comentaros que mi objetivo al asumir la presidencia, ha sido colaborar en el buen funcionamiento de la urbanización, sin perder de vista la crisis económica, lo que nos ha obligado a tener muy en cuenta las necesidades de los vecinos, realizando una gestión sobria de los recursos y un estricto control del gasto tal y como nos comprometimos en la última Junta de Macrocomunidad.

A continuación paso a enunciaros algunos puntos sobre los que hemos estado trabajando durante este año y que se desarrollarán a continuación de este informe:

Reducción del gasto sobre el presupuesto en un 5% lo que supone un ahorro de 39.640 €. Cuentas auditadas y con resultado favorable por la empresa auditora DAL AUDITORES.

Reclamar al Ayuntamiento de nuevo, la reparación de los acerados del C-II para el ejercicio 2016.

Reducción del IBI del club Social en un importe de 6.100 €, reducción consolidada para años futuros.

En el Club Social se ha conseguido un importante ahorro en los consumos de electricidad y agua (4.800 € en conjunto).

Está previsto en este ejercicio, la aplicación de medidas de eficiencia energética en el alumbrado de las parcelas de la urbanización, zonas comunes de bloques y el Club Social (instalación de placas solares, cambio de equipos de A. A., cambio de iluminación) para conseguir ahorros importantes en el consumo, mediante acuerdo con la Universidad de Sevilla.

Se han recibido en este ejercicio las indemnizaciones de vicios construcción de los bloques de 3 y 4 dormitorios del C-I que sumados a los recibidos en el ejercicio anterior supone unos ingresos de 306.424 €, quedando pendientes de cobrar la indemnización los bloques de 1 y 4 dormitorios del C-II y e 5 dormitorios del C-I por un importe aprox. conjunto de 536.000 €.

En relación al presupuesto del ejercicio 2016 hemos conseguido de nuevo mantener los costes sin rebajar un ápice los servicios, asumiendo en los últimos años por parte de las empresas adjudicatarias tanto las subidas de IVA como los correspondientes IPC (Ver gráfico anexo en el informe).

En cuanto a la morosidad, gracias a los esfuerzos de la administración se ha conseguido rebajar en 39.000 € con respecto al año anterior situándose a niveles del año 2010.

Reuniones con el Ayuntamiento, para propuestas y soluciones de acceso a la urbanización en el C-II por la trasera del BI 89, conexión con la Urb. Los Rosales y Altamira, y reorganización del tráfico en le C-II de Ciudad Expo.

Quisiera agradecer de corazón, el enorme trabajo realizado por todos los miembros de la **Junta Rectora y Junta Directiva del Club Social, presidentes de bloques**, empresa encargada de nuestra administración, proveedores (jardinería, vigilancia, limpieza, ascensores.... etc.)

Por último y quizás lo más importante, daros las gracias y pedir os mi más sinceras disculpas por los errores que haya podido cometer en el desempeño de mis funciones.

Un fuerte abrazo

Javier Sánchez Barriga Peche
Presidente de la Macrocomunidad de Propietarios de Ciudad Expo

INDICE DEL CONTENIDO

1.	CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CIUDAD EXPO	4
2.	INFORMACIÓN ECONÓMICA	5
3.	PROPUESTAS DE OBRAS PREVISTAS EN EL CLUB SOCIAL 2015-2016.....	10
4.	PRESUPUESTOS DE ADECUACIÓN A NORMATIVA DE LA PISCINA	10
5.	CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-	11
6.	PLEITOS DE VICIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	12
7.	IBI. REDUCION DE LOS VALORES CATASTRALES DEL CLUB SOCIAL	13
8.	IBI. REDUCION DE LOS VALORES CATASTRALES DE LOS BL. 40-41-42-46-47..	14
9.	REGISTRO DEL LOGO DE CIUDAD EXPO	14
10.	PROYECTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	14
11.	PROPUESTAS DE ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO EN EL C-II.	15
12.	COMPROBACIÓN DEL ESTADO DEL ALUMBRADO EXTERIOR.	16
13.	COMPARATIVO DE PRESUPUESTOS DE MACRO EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS...	16
14.	MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.....	17
15.	PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB EJERCICIO 2016	18
16.	JUNTA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE MACROCOMUNIDAD	20

1. CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CIUDAD EXPO

EJERCICIO 2015

PRESIDENTE DE MACROCOMUNIDAD:D. Javier Sánchez Barriga Peche

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA RECTORA

Presidente de Parcela 7: Carolina Archilla Saura (BI 15)
Presidente de Parcela 8: Juan Luis Martín Sánchez (BI 1)
Presidente de Parcela 12: Manuel López Ogayar (BI 32)
Presidente de Parcela 13: Mónica Martínez Valls (BI 45)
Presidente de Parcela 14: Miguel Martín Mayorga (BI 48)
Presidente de Parcela 15: David Fernández Salas (81)
Presidente de Parcela 17: José Antonio Leal Pérez (BI 79)

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL CLUB SOCIAL

Vocal Parcela 7: Fernando Barranca López (BI 17)
Vocal Parcela 8: José León Marín Vera (BI 2)
Vocal Parcela 12: Alfonso Cruz Villalón (BI 39)
Vocal Parcela 13: Antonio Carmona García (BI 46)
Vocal Parcela 14: Francisco José Vilar Gordillo (BI 62), (Presidente)
Vocal Parcela 15: Victoria Cañal Hernández Díaz (BI 87)
Vocal Parcela 17: Manuel Mateo Viega (BI 73).

2. INFORMACIÓN ECONÓMICA

INFORMACIÓN ECONÓMICA DE LA MACROCOMUNIDAD AL 31/12/2015.

Los datos más relevantes son los siguientes:

La macrocomunidad presenta un saldo positivo a 31/12/2015 de 13.885,18 €

De las partidas presupuestadas, que presentan un presupuesto cerrado, las partidas de “Conservación de jardines” “Administración” “Desratización” “Auditoria” “Seguro Multirriesgo” y “personal de mantenimiento” no presentan desviaciones, o éstas son irrelevantes. La partida de “Servicio de Vigilancia y Seguridad” que tiene un presupuesto superior a los 200.000,00 € finaliza el ejercicio con una desviación de 140,83 €

En relación a las partidas variables, el saldo favorable a la fecha de la partida “trabajos y suministros” asciende a 3.898,05 € El saldo de la partida “electricidad grupo de presión” es deficitario habiéndose producido una desviación de 736,93 € con lo que prácticamente se ha mantenido el gasto real de este ejercicio con el del año anterior, ya que, en 2014 la desviación por este mismo concepto fue de 523,73 €

No se han producido movimientos en las partidas “fondo de reserva” y “gasto de representación y junta rectora” por lo que el saldo al 31/12/2015 de estas dos partidas asciende a 6.000,00 € (importe total presupuestado. La partida “mejora cerramiento urbanización” presenta un saldo positivo de 1.153,94 €

Respecto a los ingresos obtenidos, se mantiene el superávit que se ha generado durante los meses de enero a mayo de 2015, al aplicar los meses de enero a mayo de 2015 las cuotas de comunidad correspondientes al presupuesto del ejercicio 2.014, que asciende a 3.629,88 €.

En resumen la macro comunidad, presenta un saldo favorable de 13.885,18 € originado principalmente por el control del gasto en la partida de “trabajos de conservación y mantenimiento”, en la ausencia de gastos de las partidas de “fondo de reserva” y “gasto representación y junta rectora” y en el superávit de los ingresos presupuestados.

INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL CLUB SOCIAL AL 31/12/2015.

Los datos más relevantes son los siguientes:

El saldo del club social al 31/12/2015 es de 25.755,59 € positivos.

Destacamos el saldo positivo y sumamente relevante de la partida “Ingreso liquidación devolución IBI” que una vez abonado el importe correspondiente a la gestión realizada por los arquitectos contratados, refleja un saldo positivo en las cuentas del club social de 5.440,83 € (Se ha conseguido una devolución por un importe total de 32.687,45 € del que se ha tenido que descontar los honorarios de los arquitectos 7.470,71 € así como, el 50% de la devolución obtenida 19.775,91 €)

Como puede observarse en las cuentas adjuntas, no se ha producido ninguna desviación significativa, en las partidas de gastos presupuestadas, exceptuando en la partida “mantenimiento piscinas club social” que presenta un saldo positivo de 804,01 €, en la partida “Personal Club Social” saldo positivo de 599,65 € y en la partida “limpieza club social” saldo negativo de 418,63 €

En relación a las partidas de gastos variables, cabe destacar el saldo negativo al final del ejercicio de la partida “varios piscina club social” por importe de 1.493,69 € (se ha incluido en esta partida la

lechada y la limpieza de la piscina). En relación a las partidas de “agua piscina club social” y “agua y alcantarillado club” presentan saldos positivos significativos de 2.662,93 € y de 1.708,00 € respectivamente. Por último la partida “reparaciones varias TV” encuadrada en el grupo de gastos mantenimiento TV presenta un saldo negativo de 548,61 €.

En resumen, los ahorros originados en las partidas de gastos variables de consumo de agua, compensan las desviaciones originadas en las partidas de gastos varios de mantenimiento piscina y de mantenimiento de TV.

En lo referente a los ingresos del club social, la partida “cuota comunidad grupo 2” tiene una desviación de 1.917,22 € originada por el mantenimiento de la cuota del club durante los meses de enero a mayo de 2015 correspondiente al presupuesto aprobado para el ejercicio 2014.

La partida “ingreso carnet club + abono piscina” presenta un saldo positivo de 3.230,13 € que ha conseguido compensar el saldo negativo de la partida de ingresos “cuota comunidad grupo 2” generando además un superávit de más de 1.200 €.

En cuanto al saldo de la partida “Electricidad Club Deportivo” éste presenta un importe de 435,84 € positivos. No hay que olvidar que el importe de esta partida se ha reducido con respecto al ejercicio 2014 en 4.000 € por lo que tomando el presupuesto del citado ejercicio, se ha producido un ahorro de 4.435,84 € con respecto al año anterior.

Por último en relación a los ingresos y gastos de explotación del club social, comentar que la partida correspondiente a “gastos club social” por importe de 50.110,29 €, ha sido financiado con los ingresos generados por la explotación del club social, que han ascendido a 64.566,21 €.

El club social ha sido capaz de gestionar su propio mantenimiento, generando al mismo tiempo un superávit cercano a los 15.000 €.

En la información adjunta, viene recogido el cuadro en el que se pueden ver los ingresos obtenidos de la explotación del club social por importe de 64.566,21 €.

URBANIZACION CIUDAD EXPO. INGRESOS Y GASTOS MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2015

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	PRESUPUESTO	REAL	DIFERENCIA
	ANUAL 2015	DICIEMBRE	
Cuota Comunidad Grupo 1	494.037,88	497.667,76	3.629,88
Indemnización compañía seguros		191,00	191,00
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO	494.037,88	497.858,76	3.820,88
			0,00
2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD			0,00
Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	8.101,95	-3.898,05
Fondo de reserva	5.000,00		-5.000,00
Desratización	2.950,00	2.950,00	0,00
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00		-1.000,00
Electricidad Grupo de Presión	17.000,00	17.736,93	736,93
Conservación de jardines	105.657,79	105.657,72	-0,07
Mejora cerramiento urbanización	1.500,00	346,06	-1.153,94
Servicio vigilancia y seguridad	213.000,00	213.140,83	140,83
Administración	61.585,49	61.585,44	-0,05
Personal de Mantenimiento	70.194,60	70.194,60	0,00
Auditoría (pago total en primer cuatrimestre)	3.500,00	3.592,10	92,10
Seguro Multirriesgo	650,00	667,95	17,95
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	494.037,88	483.973,58	-10.064,30
3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO (1 - 2)	0,00	13.885,18	

4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL	PRESUP.	REAL	DIFERENCIA
	ANUAL 2015	DICIEMBRE	
Cuota Comunidad Grupo 2	205.270,84	203.353,60	-1.917,24
Indemnización compañía de seguros al club		180,73	180,73
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	4.000,00	7.230,13	3.230,13
Ingreso liquidación devolución IBI		32.687,45	32.687,45
Honorarios Arquitectos por proyecto reducción IBI		-7.470,71	-7.470,71
Honorarios Arquitectos por devolución de IBI (50%)		-19.775,91	-19.775,91
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	209.270,84	216.205,29	6.934,45
5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL			
Mantenimiento extintores	875,00	563,28	-311,72
Desratización y desinsectación	535,00	546,50	11,50
Sistema alarma club	845,00	794,04	-50,96
Conservación ascensores club	869,03	873,72	4,69
Agua y alcantarillado club	5.000,00	3.292,00	-1.708,00
Mantenimiento alcantarillado	385,00	384,72	-0,28
Agua piscina club social	6.000,00	3.337,07	-2.662,93
Mantenimiento piscina club	28.500,00	27.695,99	-804,01
Varios piscina club	4.000,00	5.493,69	1.493,69
Jardinería	14.442,79	14.442,72	-0,07
Limpieza club social	17.618,69	18.037,32	418,63
Personal club social	58.735,22	58.135,57	-599,65

Electricidad club deportivo	34.000,00	33.564,16	-435,84
Teléfono club deportivo	650,00	658,08	8,08
Administración Club Social	2.994,60	2.994,60	0,00
Seguro club social	1.325,00	1.325,00	0,00
I.B.I. Club Social (pago total en mayo 2015)	26.835,31	26.613,31	-222,00
Amortización Utillaje	2.560,28	2.560,28	0,00
Comisiones mantenimiento TPV	400,00	343,61	-56,39
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	206.570,92	201.655,66	-4.915,26

6- GASTOS MANTENIMIENTO TV

Reparaciones varias TV	1.800,00	2.348,61	548,61
Electricidad antena parabólica	900,00	901,35	1,35
TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (6)	2.700,00	3.249,96	549,96

7. TOTAL GTO ORDINARIOS + MANTENIMIENTO TV (5+6)

209.270,92 204.905,62 -4.365,30

8.- TOTAL ING-GASTOS CLUB (RESULTADO DEL PRESUPUESTO)

-0,08 11.299,67

9.- INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL

64.566,21

10.- GASTOS CONSERVACIÓN CLUB

50.110,29

11.- INGRESOS ACTIVIDADES – GASTOS CLUB (9-10)

14.455,92

12.- RESULTADO TOTAL CLUB SOCIAL (8+11)

25.755,59

TOTAL MACROCOMUNIDAD (3) .- INGRESOS - GASTOS	13.885,18
TOTAL CLUB SOCIAL (12)	25.755,59
RTDO 2015: TOTAL MACRO (3) + TOTAL CLUB (12)	39.640,77

INGRESOS DE ACTIVIDADES DEL CLUB Y GASTOS DE CONSERVACIÓN (9 Y 10)

INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL	PRESUP.	REAL	DIFERENCIA
	ANUAL 2015	DICIEMBRE	
Ingreso Canon explotación Gimnasio	11.000,00	11.000,00	0,00
Ingreso Consumo eléctrico Bar Restaurante	8.000,00	9.600,00	1.600,00
Ingreso Alquiler oficina Administración	5.500,00	5.503,80	3,80
Ingreso Consumo eléctrico Oficina Admon	2.600,00	2.982,73	382,73
Ingreso escuela tenis	4.100,00	3.925,84	-174,16
Ingreso Actividades deportivas y varios	1.200,00	2.762,84	1.562,84
Ingreso Alquiler sala 1ª planta	1.000,00	2.625,00	1.625,00
Ingreso Escuela Taewondo	7.065,00	8.550,00	1.485,00
Ingreso Escuela Padel	2.800,00	3.729,50	929,50
Ingreso alquiler pista tenis	500,00	191,00	-309,00
Ingreso alquiler pistas-Padel	500,00	189,00	-311,00
Ingreso alquiler pistas polideportivas	200,00	160,00	-40,00
Ingreso Alquiler pistas-abonos	10.000,00	9.301,50	-698,50
Ingreso Alquiler pistas Squash	100,00	9,00	-91,00
Ingreso Consumo eléctrico Gimnasio	1.000,00	0,00	-1.000,00
Ingreso alquiler salones	500,00	315,00	-185,00
Ingreso TPV alquiler pistas	5.000,00	3.721,00	-1.279,00
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	61.065,00	64.566,21	3.501,21
GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL			
Gastos Club Social		50.110,29	-50.110,29
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	0,00	50.110,29	-50.110,29
TOTAL ING-GASTOS CLUB (4 - 5)		14.455,92	

3. PROPUESTAS DE OBRAS PREVISTAS EN EL CLUB SOCIAL 2015-2016

Se mantienen las propuestas, ya que no se han realizado en el ejercicio 2015, entre otras causas, por no haber subvenciones de la J. A.

Aire Acondicionado. Sustitución de los equipos actuales por equipos más eficientes compactos de techo o tipo Split (2 a 4 equipos por sala de 12.500 o 6.000 frigorías según opción)
Se considera cambiar 3 equipos antiguos en el 2015.

Alumbrado edificio. En el alumbrado de pantallas fluorescentes, y downlight, sustitución de las pantallas fluorescentes y alumbrado por luminarias Led's.



Calentadores de agua. Instalación de sistema de placas solares térmicas (Los 2 termos eléctricos actuales para agua caliente sanitaria son de 3 Kw lo que supone un consumo/año aprox. de 17.520 Kw es decir, un coste de 3.500 €/año).

Estas tres partidas se amortizarían con el ahorro eléctrico que se consigue, por lo que no tendría coste para la comunidad e irían incluidas en el proyecto de eficiencia energética que se expone en el apartado 9.

4. PRESUPUESTOS A TENER EN CUENTA PARA EL EJERCICIO 2016: ADECUACIÓN A NORMATIVA DE LA PISCINA A INSTANCIAS DE LA INSPECCIÓN SANITARIA.

En la Junta Rectora de fecha 28/09/2015 y al cierre de la piscina se informó *del acta de la inspección Sanitaria en el que pide que se haga el rebosadero perimetral completo de la Piscina del Club, y nueva playa, ya que en caso contrario no dará el visto bueno para la solicitud de apertura de la temporada 2016.*

Se acuerda pedir distintos presupuesto de "llave en mano" o "project management" a discutir en próxima Junta Rectora a convocar para su posterior elevación a Junta General de Macrocomunidad para aprobación, en su caso, de cuota extraordinaria a girar o su inclusión en el presupuesto ordinario del Club.

En la última Junta Rectora y dado que los presupuestos de reparación de la piscina están en el entorno de los 220.000 €, el presidente de la Macro pidió que nos entrevistáramos el presidente de la junta directiva del Club y el administrador con la inspectora de Sanidad para ver la posibilidad de hacer las obras a final de temporada de 2016 con el compromiso de empezar las obras inmediatamente al cierre de la piscina, y así repartir el coste en dos ejercicios.

Tras pedir cita a la Inspección Sanitaria, el día 4 de enero de 2016 el presidente de la Junta Directiva del Club Social Francisco Vilar y el administrador se reunieron con la inspectora de sanidad D^a Carmen Gómez Martín respecto al tema de la adecuación de la piscina a normativa para la concesión de la licencia de apertura de la temporada 2016.

Tras comentarle que el importe de los presupuestos recibidos de la reforma de la piscina excede del importe razonable para poder repartir a los vecinos en derramas en un año, le hicimos la propuesta y la posibilidad, siempre que contáramos con su aprobación, de iniciar las obras en septiembre justa al cierre de la piscina.

Y el presupuesto de las obras la repartiríamos en dos ejercicios.

D^a Carmen Gómez Martín estuvo muy razonable y nos aceptó la propuesta, siempre que se reparen para esta temporada las pequeñas deficiencias que anotó en el último acta de inspección (colocar barandilla de acceso a depuradora, reponer losas rotas, reparación de fisuras en la playa de la piscina etc).

Y que el proyecto de reforma de la piscina se deberá llevar una vez visado a la Inspección Sanitaria, antes de la apertura de la piscina en junio de 2016, y así nos comprometimos con ella.

De esta manera, el presupuesto de reparación de la piscina se repercutirá en los ejercicios 2016-17 y con los fondos que se ahorren en el Club en la partida de gastos, con un control exhaustivo en los mismos en los ejercicios 2016-2017, más el ahorro obtenido en el 2015, se podrá aminorar significativamente la cuota a girar a los vecinos.

Para tener una idea aproximada, las cuentas para la reforma de la piscina del Club podrían ser las siguientes:

	<u>Importe</u>
coste de las obras de la piscina (1)	220.000,00
Ahorro en el Club en el ejercicio 2015	25.000,00
Ahorro en el Club en el ejercicio 2016	30.000,00
Ahorro en el Club en el ejercicio 2017	30.000,00
Total ahorro (2)	85.000,00
Total a repercutir a los vecinos (1-2)	135.000,00
50% al ejercicio 2016	67.500,00
50% al ejercicio 2017	67.500,00

REPARTO A PISOS

Cuota mensual media piso 1 dorm	2,25 €
Cuota mensual media piso 2 dorm	3,66 €
Cuota mensual media piso 3 dorm	4,50 €
Cuota mensual media piso 4 dorm	6,19 €
Cuota mensual media piso 5 dorm	7,31 €

El proyecto deberá presentarse visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla la documentación a incluir será la establecida para los Proyectos Básico y de Ejecución.

El Proyecto deberá resolver y definir las actuaciones necesarias para adaptar los vasos de las piscinas del Club Social "Ciudad expo" a la normativa vigente para este tipo de construcciones y en particular:

- Decreto 23/1999 por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de Piscinas de uso colectivo.
- R. D. 742/2013, de 27 de septiembre, BOE de 11 de octubre de 2013, por el que se establecen los criterios técnicos sanitarios de las piscinas.
- Instrucción 01-2014 Sobre criterios Técnicos Sanitarios de las piscinas de Andalucía.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009. Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009.

Así mismo planteará las soluciones técnicas para reducir la profundidad del vaso principal adecuándolo al uso y a la Normativa reseñada, de forma que reduzcan los consumos de agua y la peligrosidad de las zonas profundas.

5. CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-

Una vez resuelto el contrato de arrendamiento de las instalaciones del Bar-Restaurante con el concesionario D. Mario Badolato, se informó a todos los vecinos de la apertura del plazo de presentación de ofertas para contratar a un nuevo hostelero interesado.

Una vez estudiadas las ofertas presentadas por la Junta Directiva, se aprueba por unanimidad de la Junta la propuesta presentada por D. Carmelo Segarra Daza.

El nuevo concesionario abrirá las instalaciones del bar restaurante el 1 de abril

6. PLEITOS DE VICIOS DE CONSTRUCCIÓN.

En el ejercicio 2014 fueron liquidadas y abonadas las indemnizaciones correspondientes a los bloques de 2 dormitorios del C-I y de 3 dormitorios del C-II, y por las cantidades que se exponen a continuación:

Bloque	Valoración año 1999	Valor Actualizado
6	4.509,11 €	8.161,37 €
7	4.509,11 €	8.161,37 €
10	4.509,11 €	8.161,37 €
11	4.509,11 €	8.161,37 €
16	4.509,11 €	8.161,37 €
17	4.509,11 €	8.161,37 €
48	2.287,54 €	4.140,39 €
49	2.287,54 €	4.140,39 €
50	2.287,54 €	4.140,39 €
51	2.287,54 €	4.140,39 €
52	2.287,54 €	4.140,39 €
53	2.287,54 €	4.140,39 €
54	2.287,54 €	4.140,39 €
55	2.287,54 €	4.140,39 €
63	2.287,54 €	4.140,39 €
64	2.287,54 €	4.140,39 €
65	2.287,54 €	4.140,39 €
66	2.287,54 €	4.140,39 €
69	2.287,54 €	4.140,39 €
70	2.287,54 €	4.140,39 €
71	2.287,54 €	4.140,39 €
72	2.287,54 €	4.140,39 €
TOTALES	63.655,34 €	115.214,46 €

En el ejercicio 2015 han sido liquidadas y abonadas las indemnizaciones correspondientes a los bloques de 4 dormitorios del C-I, y por las cantidades que se exponen a continuación:

Proc. 1765/11 3G

4 dormitorios	Importe total	140.352,73 €
---------------	---------------	---------------------

Bloques	Valoración año 1999	Valor Actualizado
4	3.325,63 €	10.025,20 €
5	3.325,63 €	10.025,20 €
8	3.325,63 €	10.025,20 €
9	3.325,63 €	10.025,20 €
12	3.325,63 €	10.025,20 €
13	3.325,63 €	10.025,20 €
14	3.325,63 €	10.025,20 €

15	3.325,63 €	10.025,20 €
18	3.325,63 €	10.025,20 €
18	3.325,63 €	10.025,20 €
20	3.325,63 €	10.025,20 €
21	3.325,63 €	10.025,20 €
22	3.325,63 €	10.025,20 €
23	3.325,63 €	10.025,20 €

Los bloques de 3 dormitorios del Circuito I han sido indemnizados el 18/02/2016 por los siguientes importes:

Proc. 80/14-1

3 dormitorios C-I	Importe total	50.858,72 €
-------------------	---------------	--------------------

Bloques	Valoración año 1999	Valor Actualizado
24	2.653,42 €	8.476,45 €
25	2.653,42 €	8.476,45 €
26	2.653,42 €	8.476,45 €
27	2.653,42 €	8.476,45 €
28	2.653,42 €	8.476,45 €
29	2.653,42 €	8.476,45 €
	15.920,52 €	50.858,72 €

El bloque 56 y los bloques 30 a 38 ya fueron indemnizados anteriormente y el resto de bloques están pendientes de la actualización de la indemnización por el perito judicial.

Los bloques de 1 dormitorio (BI 40 a 47) y bloques de 4 dormitorios del C-II (57 a 62, 67-68, 73 a 88 y 90 a 97), son los siguientes en recibir la indemnización y están pendientes de fijación de la cuantía definitiva por el juzgado del coste de las obras de reparación.

7. IBI. REDUCION DE LOS VALORES CATASTRALES DEL CLUB SOCIAL

En relación al IBI del Club Social, como se informó en Juntas de Macro y en las memorias de 2014 y 2015, se pidió el análisis del recibo al Estudio de Arquitectos de D. Antonio Hernández Cruz y D. Carlos Hernández Regatillo, especializado en estos asuntos para conseguir una reducción en la cuota de aproximadamente 6.500 €/año.

Tras las gestiones realizadas ante el CATASTRO de actualización del IBI del Club Social, se ha conseguido la siguiente reducción del valor catastral y el consiguiente ahorro anual:

Valor Catastral anterior	3.954.783,43 €
Valor catastral corregido	3.053.449,53 €
Reducción del Valor Catastral	901.333,90 €
Tipo de IBI	0,685%
Ahorro anual *	6.174,14 €

Asimismo tras reclamar la devolución de dicha diferencia, el 21 de diciembre de 2015 SOLGEST ha realizado el abono de la diferencia de los últimos cuatro años, por lo que tras proceder al abono de los honorarios de los arquitectos que han elaborado el estudio (50% de la devolución y la diferencia de IBI conseguida) el saldo final de la cuenta del IBI del Club Social en este ejercicio presenta un abono de **5.440.83 €**

8. IBI. REDUCION DE LOS VALORES CATASTRALES DE LOS BL. 40-41-42-46-47

Tras las gestiones realizadas por el administrador ante el CATASTRO de actualización del IBI del garaje de los bloques 40-41-42-46-47 se ha conseguido una reducción de la cuota de IBI de 635,07 € a 317,53 €

Asimismo se ha conseguido la devolución de la diferencia de los últimos cuatro años.

9. REGISTRO DEL LOGO DE CIUDAD EXPO

El logo de Ciudad Expo se registró en noviembre de 2006 y por 10 años.

El Registro de Patentes y Marcas advirtió que no podía ponerse a nombre de una Comunidad de Propietarios ya que es un ente sin personalidad jurídica, y por dicho motivo el entonces presidente de Macrocomunidad D. José Luis Ludeña, para solventar este problema, pidió que fuese solicitado a nombre del Administrador Luis Miguel Pérez Jiménez, y se hiciese una cesión de derechos a favor de la Macrocomunidad en documento protocolizado ante Notario.

Posteriormente, y al tiempo de proceder a la renovación del registro, ya que no se podía registrar a nombre de la Macrocomunidad de Propietarios Ciudad Expo, se tuvo que realizar el registro a nombre de todos y cada uno de los propietarios existentes en dicho momento en la urbanización.

El logo de Ciudad Expo, únicamente puede utilizarlo la Macrocomunidad de Propietarios de Ciudad Expo.

Este año se ha procedido a la renovación del Logo en la oficina española de Registro de Patentes y Marcas.

El coste de renovación de la inscripción en el Registro de Patentes y Marcas por diez años, asciende a la cantidad de 1.102,88 €

El logo de CIUDAD EXPO está registrado a nombre de los 1.289 propietarios de la urb. Ciudad Expo de manera mancomunada.

10. PROYECTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

En la última Junta Rectora de fecha 23/02/2016 se presentó por parte de D. Fco Javier Guevara García Dr. Arquitecto profesor de la cátedra de instalaciones de la Escuela de Arquitectura y D. José Ortega Ortega, presidente de la Federación Nacional de Gestores Energéticos, de un posible acuerdo de implantación de medidas de eficiencia energética en el Club, parcelas y bloques.

Todo realizado con proyectos de la universidad de Sevilla y con seguimientos de resultados desde la cátedra de instalaciones.

Las ventajas del proyecto estriban en las subvenciones a cada proyecto, todo tramitado a través de la Universidad de Sevilla, que haría un seguimiento de las instalaciones realizadas.

Se ha firmado un acuerdo de estudio previo de las instalaciones del Club Social, urbanización y bloques para una vez obtenidos los datos de campo poder elaborar un proyecto de eficiencia energética de las instalaciones Estos dos pasos son sin coste para la comunidad.

En el caso que la comunidad estuviera interesada en poner en marcha las mejoras encaminadas a conseguir las mejoras en consumos energéticos, la comunidad no tendría que hacer ningún desembolso económico.

La instalación se pagaría con el ahorro obtenido.

Y si no se consiguiera ahorro, el coste lo asumiría la universidad y la empresa de servicios energéticos.

11. PROPUESTAS DE ACCESO DE LA URBANIZACIÓN POR TRASERA DEL BLOQUE 89 Y ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO EN EL C-II.

Es evidente la necesidad de realizar un estudio-replanteo de los servicios de garitas y controladores existentes en la Macrocomunidad.

Este estudio está íntimamente ligado al asunto de la movilidad y tránsito de vehículos en la Urbanización.

En lo referido a la seguridad y control de acceso recordar que en el Estatuto-Reglamento de Régimen Interno de la C. P. Ciudad Expo recoge:

Capítulo III: De la utilización de los servicios.

Artículo 15.- La urbanización estará vigilada por personal contratado al efecto, al cual se le darán las instrucciones oportunas, incluidas las de regulación del estacionamiento y circulación de vehículos, a fin de que procedan a mantener en todo momento el rango moral y el concepto de residencia privada de la Ciudad.

Respecto a la cuestión de la movilidad y tránsito de vehículos en la Urbanización que hagan más viable la circulación de vehículos y el control de acceso, se recuerda que ya en el año 2011 se presentó al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe una propuesta viable a nuestro entender y que puede mejorar el tráfico rodado de vehículos en nuestra urbanización.

Esta propuesta con ligeros retoques ha sido presentada de nuevo al ayuntamiento y estamos a la espera de contestación por su parte.



12. COMPROBACIÓN DEL ESTADO DE SEGURIDAD DEL ALUMBRADO EXTERIOR DE LAS PARCELAS, POR PARTE DE LABORATORIO HOMOLOGADO.

Por parte de todos los presidentes de Parcelas se ha aprobado realizar una inspección técnica del alumbrado exterior de las parcelas para verificar de un lado el cumplimiento de normativa y de otro su idoneidad de funcionamiento.

Se ha adjudicado a la empresa OCA SCI que ya están realizando la inspección correspondiente a cada parcela.

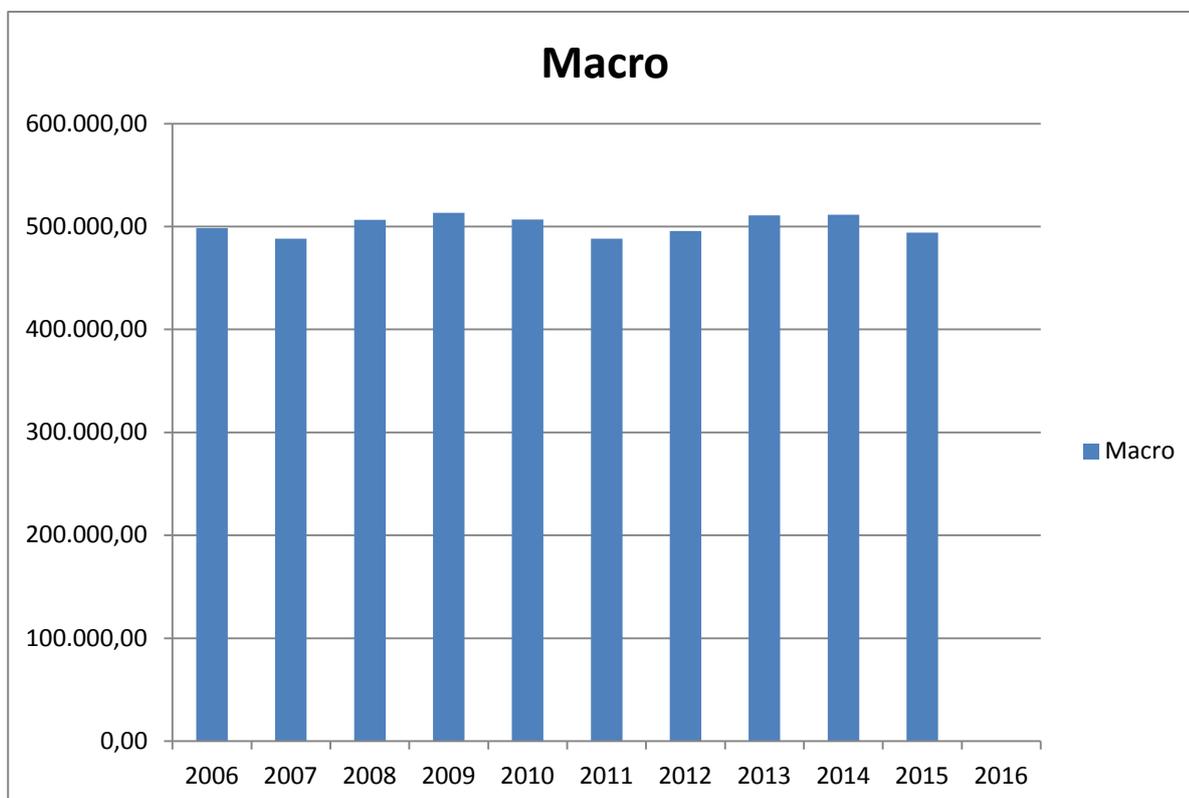
En comunidades de propietarios y en concreto en la Comunidad Autónoma Andaluza todavía no se están exigiendo dichas inspecciones de red de baja tensión para potencias superiores a 10 Kw, pero en Madrid y Cataluña están empezando a multar por este concepto a las comunidades que no han realizado la inspección.

13. COMPARATIVO DE EVOLUCIÓN DE PRESUPUESTOS DE MACROCOMUNIDAD EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.

	Macro
2006	498.333,47
2007	488.082,05
2008	506.650,48
2009	513.367,51
2010	506.748,83
2011	488.356,93
2012	495.794,20
2013	510.861,84
2014	511.461,84
2015	494.037,88
2016	

Subida de IVA del 16 al 18% a partir del 1/7/2010

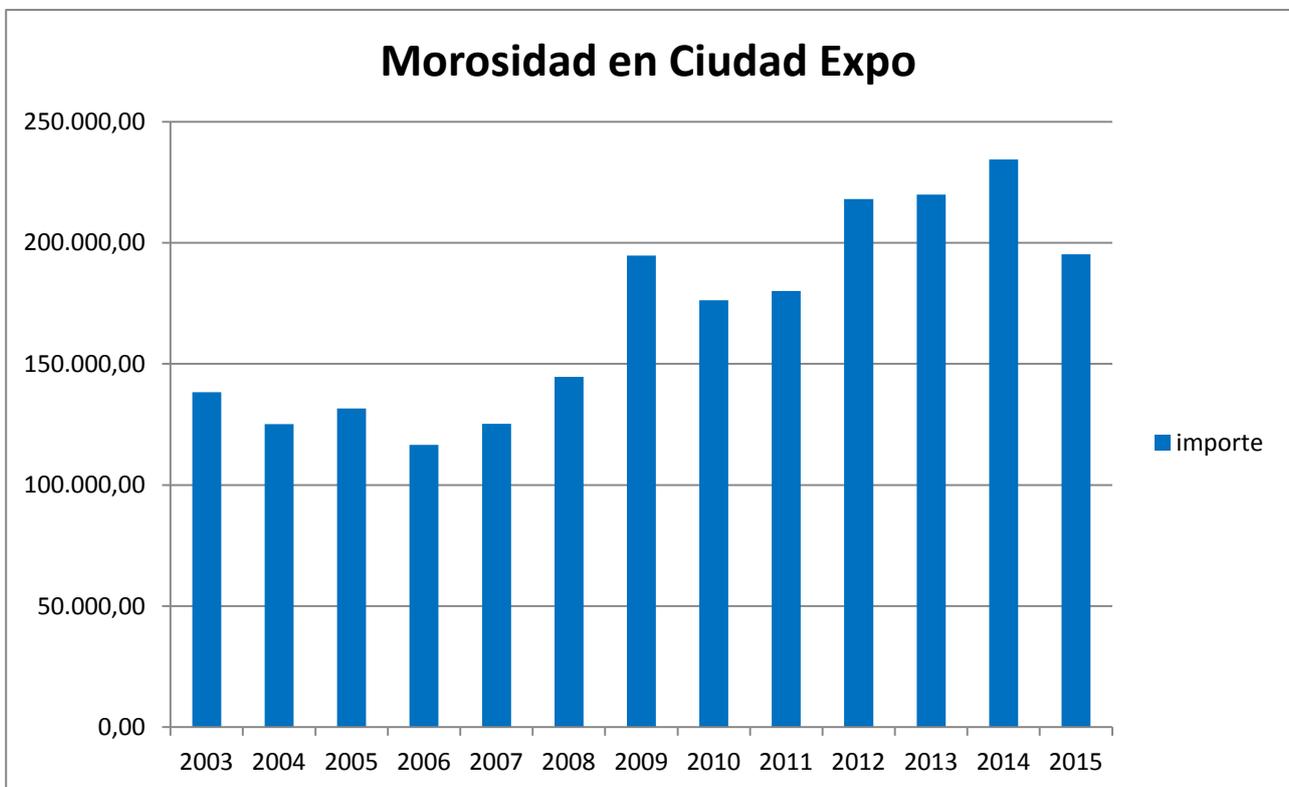
Subida de IVA del 18 al 21% a partir del 1/9/2012



14. MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.

EVOLUCIÓN DE LA MOROSIDAD

Año	importe
2003	138.271,00
2004	125.098,00
2005	131.546,00
2006	116.620,13
2007	125.327,00
2008	144.625,24
2009	194.688,80
2010	176.221,97
2011	180.159,13
2012	218.072,80
2013	219.873,00
2014	234.430,00
2015	195.202,73



15. PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2016

URBANIZACION CIUDAD EXPO. INGRESOS Y GASTOS MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2016

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	PRESUPUESTO	REAL	PRESUPUESTO	DIFERENCIA
	ANUAL 2015	DICIEMBRE	2.016	
Cuota Comunidad Grupo 1	494.037,88	497.667,76	494.055,83	-17,95
Indemnización compañía seguros		191,00		0,00
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO	494.037,88	497.858,76	494.055,83	-17,95

2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD

Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	8.101,95	12.000,00	0,00
Fondo de reserva	5.000,00		5.000,00	0,00
Desratización	2.950,00	2.950,00	2.950,00	0,00
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00		1.000,00	0,00
Electricidad Grupo de Presión	17.000,00	17.736,93	17.000,00	0,00
Conservación de jardines	105.657,79	105.657,72	105.657,79	0,00
Mejora cerramiento urbanización	1.500,00	346,06	1.500,00	0,00
Servicio vigilancia y seguridad	213.000,00	213.140,83	213.000,00	0,00
Administración	61.585,49	61.585,44	61.585,49	0,00
Personal de Mantenimiento	70.194,60	70.194,60	70.194,60	0,00
Auditoría (pago total en primer cuatrimestre)	3.500,00	3.592,10	3.500,00	0,00
Seguro Multirriesgo	650,00	667,95	667,95	-17,95
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	494.037,88	483.973,58	494.055,83	-17,95

3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO (1 - 2)	0,00	13.885,18	0,00	-17,95
--	-------------	------------------	-------------	---------------

4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL	PRESUP.	REAL	PRESUPUESTO	DIFERENCIA
	ANUAL 2015	DICIEMBRE	2.016	
Cuota Comunidad Grupo 2	205.270,84	203.353,60	200.804,89	4.465,95
Indemnización compañía de seguros al club		180,73		0,00
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	4.000,00	7.230,13	5.000,00	-1.000,00
Ingreso liquidación devolución IBI		5.440,83		
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	209.270,84	216.205,29	205.804,89	3.465,95

5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL

Mantenimiento extintores	875,00	563,28	875,00	0,00
Desratización y desinsectación	535,00	546,50	550,00	-15,00
Sistema alarma club	845,00	794,04	800,00	45,00
Conservación ascensores club	869,03	873,72	875,00	-5,97
Agua y alcantarillado club	5.000,00	3.292,00	5.000,00	0,00
Mantenimiento alcantarillado	385,00	384,72	385,00	0,00
Agua piscina club social	6.000,00	3.337,07	6.000,00	0,00
Mantenimiento piscina club	28.500,00	27.695,99	28.500,00	0,00
Varios piscina club	4.000,00	5.493,69	4.000,00	0,00
Jardinería	14.442,79	14.442,72	14.442,79	0,00
Limpieza club social	17.618,69	18.037,32	18.037,00	-418,31
Personal club social	58.735,22	58.135,57	58.735,22	0,00
Electricidad club deportivo	34.000,00	33.564,16	34.000,00	0,00

Teléfono club deportivo	650,00	658,08	650,00	0,00
Administración Club Social	2.994,60	2.994,60	2.994,60	0,00
Seguro club social	1.325,00	1.325,00	1.325,00	0,00
I.B.I. Club Social (pago total en mayo 2015)	26.835,31	26.613,31	20.675,00	6.160,31
Amortización Utillaje	2.560,28	2.560,28	2.560,28	0,00
Comisiones mantenimiento TPV	400,00	343,61	400,00	0,00
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	206.570,92	201.655,66	200.804,89	5.766,03

6- GASTOS MANTENIMIENTO TV

Reparaciones varias TV	1.800,00	2.348,61	2.000,00	-200,00
Electricidad antena parabólica	900,00	901,35	900,00	0,00
TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (6)	2.700,00	3.249,96	2.900,00	-200,00

7. TOTAL GTO ORDINARIOS + MANTENIMIENTO TV (5+6)

209.270,92	204.905,62	203.704,89	5.566,03
-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

11- TOTAL PRESUPUESTO MACRO	494.037,88	483.973,58	494.055,83	-17,95
12- TOTAL PRESUPUESTO CLUB SOCIAL	209.270,92	204.905,62	203.704,89	5.566,03

13- TOTAL PRESUPUESTO MACRO + CLUB SOCIAL	703.308,80	688.879,20	697.760,72	5.548,08
--	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Se rebaja el presupuesto del ejercicio 2016 en 5,548,08 € con respecto al 2015.

Importe promedio de cuota mensual a pagar por cada piso, correspondiente al Club Social

Cuota media	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm	5 dorm
Cuota mes MACRO	16,47 €	26,76 €	32,94 €	45,29 €	53,52 €
Cuota mes Club	6,69 €	10,88 €	13,39 €	18,41 €	21,75 €

16. JUNTA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE MACROCOMUNIDAD

El próximo día 14 de marzo de 2016, a las 20:00 en 1ª convocatoria y 20:30 en 2ª se celebrará la Junta General Ordinaria anual de Macrocomunidad de la urbanización Ciudad EXPO, que de conformidad al art. 24 de la LPH, estará compuesta por los Presidentes de bloques, que ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad de bloque.

En la misma se tratarán los siguientes puntos del orden del día:

- 1. Estudio y aprobación si procede de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2015.**
- 2. Elección de cargos.**
- 3. Aprobación, si procede, del Presupuesto de la Macrocomunidad y Club Social para el ejercicio 2016.
Información sobre las obras de adecuación a normativa a realizar en la piscina del club social a instancias de la inspección sanitaria. Propuestas de derramas.
Acuerdos a tomar.**
- 4. Ruegos y preguntas.**