

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Vista nocturna de las nuevas farolas instaladas en Ciudad Expo

MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL

Memoria ejercicio 2018 Ingresos y gastos 2018 Presupuesto 2019

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimado Vecin@

Como presidente de la Macrocomunidad de propietarios de Ciudad Expo, quiero agradeceros nuevamente el apoyo que me habéis otorgado tanto a mí como a todos los miembros de la Junta Rectora que presido y Junta Directiva del Club Social para el desempeño del cargo durante este ejercicio 2018. Se ha continuado con la política de maximizar los recursos económicos de nuestra comunidad, manteniendo un control estricto del gasto, para alcanzar un correcto mantenimiento de nuestras instalaciones y propiedades.



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:

Hemos conseguido que las cuentas tanto de la Macrocomunidad como del Club, sean nuevamente positivas, hecho que revela un exhaustivo control sobre el gasto. Las cuentas han sido auditadas y con resultado favorable por la empresa auditora AVANTER AUDITORES.

Se han reclamado en varias reuniones con el Ayuntamiento, la reparación de los acerados del C-II, el mantenimiento de parques y la limpieza de las calles de nuestra urbanización, el mismo se ha comprometido a actuaciones puntuales, algunas se han llevado a cabo, como la iluminación del aparcamiento del C-I, y otras están pendientes de realizarse de forma inmediata. El convenio de asunción del mantenimiento de la urbanización, quedo relegado tras la congelación del presupuesto municipal por el pleno del Ayuntamiento. El mismo se deberá retomar una vez pasadas las elecciones municipales. Si se está concretando un protocolo de actuación para la urbanización para cambiar todo el sistema de iluminación del Ayuntamiento, para que al igual que nosotros, tener todo el sistema de iluminación de led, con la mejora de la luminosidad de las calles y convertirla en la primera urbanización, de Mairena, eficiente en gasto lumínico y sin contaminación lumínica al entorno.

Tras las obras que se han tenido que realizar, para las conexiones de las instalaciones, las tres garitas están en perfecto uso, tal como se acordó en sesión de macro.

Hemos tenido en nuestra comunidad actos contra la seguridad personal y contra la salud, a los cuales les hemos hecho un seguimiento muy estricto, tanto en entidades políticas como la Alcaldía, Servicios de seguridad, Guardia Civil y Policía Municipal, así como la Delegación del Gobierno, hechos que han provocado, detenciones de los infractores y órdenes judiciales de investigación. La Comunidad se ha personado en sendas denuncias, a los efectos en ambos presuntos delitos.

Se ha realizado el proyecto de cambio de todas las luminarias de la urbanización y del Club Social, dando desde aquí las enhorabuena a tod@s los vecin@s, por la colaboración en la ejecución de las mismas, se ha conseguido un cambio sobresaliente en el aspecto de nuestra urbanización, revalorizando por ende la misma, además de la visibilidad y la seguridad de la misma.

En el transcurso de este año, hemos hecho especial hincapié en el mantenimiento y renovación de los equipos de la Macrocomunidad, pero desde aquí quiero destacar el acierto en la decisión para la bajada de la potencia en todos los contratos de comunidad de bloques, instalando contador con maxímetro, hecho que ha permitido obtener un importante ahorro de más de 30.000 € en el conjunto de todos los bloques de la urbanización. Añadir que se han hecho las gestiones oportunas para el cambio de saneamiento de la calle Oceanía, así como de la eliminación de los depósitos de gas.

Se han elaborado actuaciones, que están en curso, para ejecutar proyectos subvencionados de eficiencia energética, en las zonas comunes de los bloques y el Club Social mediante instalaciones fotovoltaicas que permitan un ahorro en el gasto eléctrico de nuestras viviendas y del Club.

Sin más, aprovecho la ocasión que me brinda este escrito para agradecer nuevamente, el trabajo y dedicación realizado por todos los miembros de la **Junta Rectora y Junta Directiva del Club Social, presidentes de bloques**, y la administración de nuestra comunidad, ya que ha sido un año plagado de gestiones y actividades para con nuestra Comunidad.

Francisco Vilar Gordillo
Presidente de la Macrocomunidad de Propietarios de Ciudad Expo

INDICE DEL CONTENIDO

1.	CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CIUDAD EXPO.....	5
2.	INFORMACIÓN ECONÓMICA	6
3.	CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-	11
4.	TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	11
5.	SEGURIDAD CIUDADANA. REUNIÓN CON LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.....	11
6.	DEPOSITOS DE GAS	12
7.	AVERÍAS CONTINUADAS EN LA RED GENERAL DE AGUA (ALJARAFESA)	12
8.	EFICIENCIA ENERGÉTICA	12
9.	AYUNTAMIENTO	14
10.	SUBIDA DEL SUELDO MÍNIMO INTERPROFESIONAL	14
11.	NUEVO DIVIDENDO DIGITAL: TECN. 5G Y EL INTERNET DE LAS COSAS ...	15
12.	ZAMBOMBA DE NAVIDAD.....	15
13.	RDL 2019 1/3/19 MEDIDAS URGENTES EN MAT. DE VIV. Y ALQUILER	16
14.	MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.	17
15.	PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB EJERC. 2019	18

1. CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CIUDAD EXPO

EJERCICIO 2018

PRESIDENTE DE MACROCOMUNIDAD: D. Francisco José Vilar Gordillo (BI 62)

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA RECTORA

Presidente de Parcela 7: Fernando Barranca Lopez (BI 17)

Presidente de Parcela 8: Francisco Cortes Llorca (BI 3)

Presidente de Parcela 12: Manuel Marín Rodríguez (BI 32)

Presidente de Parcela 13: Javier De La Nuez (BI 40)

Presidente de Parcela 14: Jose Luis Ludeña Cogolludo

Presidente de Parcela 15: Ana Del Pino Marchito (81)

Presidente de Parcela 17: José Antonio Leal Pérez (BI 79)

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL CLUB SOCIAL

Vocal Parcela 7: Carlina Archilla Saura (BI 15)

Vocal Parcela 8: José León Marín Vera (BI 2)

Vocal Parcela 12: Felicitas Porta Corbella (BI 31)

Vocal Parcela 13: Javier De La Nuez (BI 40)

Vocal Parcela 14: Miguel Martín Mayorga (BI 48)

Vocal Parcela 15: Félix Menchón Bastida (BI 89)

Vocal Parcela 17: Manuel Mateo Viega (BI 73). Presidente

2. INFORMACIÓN ECONÓMICA

2.- INFORME DE GESTIÓN Y MEMORIA ECONÓMICA DEL EJERCICIO 2018

El informe de gestión, que presenta la Junta Rectora a la Asamblea de Propietarios de la Comunidad CIUDAD EXPO, recoge un breve resumen de las actuaciones más relevantes llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 junto con los comentarios a los estados y cuentas anuales que serán sometidos a la aprobación de la Junta de Propietarios.

Para el control de las cuentas de la Comunidad, se incluyó en el presupuesto anual del ejercicio 2018 el importe de una auditoría de cuentas, que ha sido realizada por la consultora AVANTER Auditores S. L.

La información económica del ejercicio 2018 que figura en este informe, así como los justificantes de ingresos, gastos, cobros, pagos, y los contratos correspondientes, puede ser consultada, contrastada y analizada en horario de atención al público por cualquiera de los vecinos, en las oficinas de la Administración de la Comunidad hasta 48 horas antes de celebrarse la Junta.

- Las aclaraciones a dichas cuentas habrán de solicitarse por escrito e ir debidamente firmadas, y de este escrito y de las aclaraciones que procedan, se dará lectura en la Junta General.
- Serán admisibles cuantos ruegos y preguntas deseen formular los Sres. Propietarios a la Junta Rectora al final de la sesión de la Junta general, pero tales ruegos y preguntas deberán formularse por escrito y encontrarse en poder de la Junta Rectora por lo menos 3 días antes del fijado para la Junta General.
- Si el ruego y pregunta diese lugar a debate, se consumirán dos turnos a favor y dos en contra del tema propuesto, e informará y se pronunciará sobre el tema la Junta Rectora.

Información económica Macrocomunidad al 31/12/2018.

De esta información a nuestro entender los datos más relevantes son los siguientes:

- La Macrocomunidad presenta un saldo positivo al cierre del ejercicio de **1.359,29 €**.
- Analizando los ingresos obtenidos, se puede observar que se han recaudado 845,31 € menos de lo presupuestado como consecuencia de que las cuotas de comunidad emitidas hasta mayo de 2018, que se corresponden con los presupuestos del ejercicio 2017.
- De las partidas presupuestadas, que presentan un presupuesto cerrado, no hay ninguna que presente desviaciones significativas con respecto al presupuesto aprobado, "Desratización" tiene un saldo negativo de 177,60 € y "Auditoria" un saldo positivo de 51,50 € .
- En relación a las partidas variables, la partida "trabajos conservación y mantenimiento" presenta un déficit de 2.298,53 € que ha sido sufragado, por el saldo inicial positivo de la macro una vez asumido el coste de la instalación de la caseta de vigilancia (12.519,86 € - 9.346,22 € = 3.173,64 €) La partida de "gasto representación y junta rectora" presenta un saldo positivo de 626,80 €. Por último la partida de "electricidad grupo de presión" presenta también un saldo positivo de 513,98 €. La totalidad de las partidas variables presenta un saldo negativo de 1.157,75 €

Información económica del club social al 31/12/2018.

- El saldo del club social al 31 de Diciembre de 2018 es de **17.195,67 € positivos**.
- Las causas fundamentales de este saldo positivo, han sido el control del gasto para el mantenimiento de las instalaciones del club social y el nivel de ingresos alcanzados por las actividades ordinarias del club social. Hay que tener presente que el club social, ha sido capaz de asumir el saldo inicial negativo del que partían sus cuentas por importe de 8.432,24 €, así como la financiación de la colocación de la totalidad de las luminarias instaladas en el club por importe de 13.195,88 €. Resumiendo el club social supera ampliamente los 15.000 € de superávit habiendo asumido unos costes (saldo inicial y luminarias) “extraordinarios” de más de 20.000 €.

INGRESOS

- Las partidas de ingresos comienzan con un saldo inicial negativo de 8.432,24 € (les recordamos que este déficit viene generado por las obras de adaptación de la piscina en el ejercicio anterior). La partida de ingresos por cuota comunidad club social ha obtenido un superávit de 567,06 €. La partida de la indemnización del seguro del club social presenta un saldo de 1.707.60 €. Por último la partida de “ingreso Carnet Club” ha finalizado el ejercicio con un déficit de 1.165,50 €. El total de ingresos presupuestados ascendía a 205.583,23 € siendo lo realmente recaudado de 197.126,03 € (en este importe se ha descontado el saldo inicial negativo).

GASTOS

- En relación a las partidas con contratos fijos, caben mencionar la partida de “mantenimiento piscina club social” que presenta un déficit de 2.083,62 € debido al incremento de una semana más de la temporada de la piscina. La partida de “desratización y desinsectación del club social” y la partida de “personal del club social” han tenido un superávit de 495,40 € y de 1.934,64 € respectivamente. El resto de partidas fijas no han sufrido desviaciones significativas entre el saldo presupuestado y el real. La totalidad de las partidas con contrato fijo han obtenido un superávit aproximado de 350,00 €.
- De la totalidad de las partidas variables, merecen especial atención las siguientes:
 - “agua y alcantarillado club” presenta un superávit de 467,43 €
 - “agua piscina club social” ha presentado un déficit de 2.756,26 €.
 - “varios piscina club” presenta un superávit de 643,70 €.
 - “Electricidad club deportivo” esta partida presenta un superávit de 507,04 €El resto de partidas variables, presenta desviaciones no significativas, siendo el saldo total del conjunto de las citadas partidas de 1.138,09 € negativos.
- La partida de gastos de mantenimiento del club social presenta un gasto real de 28.205,13 € siendo el importe recaudado hasta la fecha por las actividades del club social de 60.686,00 €, que es la cantidad de dinero con la que cuenta el club social para la financiación de los gastos de mantenimiento. Con los ingresos del club social, se han asumido además de los gastos de mantenimiento, el coste de la instalación de las luminarias/farolas en el club cuyo importe es de 13.195,88 € y el déficit que presenta el club del ejercicio anterior de 8.432,24 €, consiguiéndose además un ahorro de algo más de 10.500,00 € (60.686,00 ingreso club – 28.205,13 gasto. club – 13.195,88 luminarias – 8.432,24 déficit club).

URBANIZACION CIUDAD EXPO. INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2018

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	PRESUPUESTO ANUAL 2018	REAL DICIEMBRE	DIFERENCIA
Saldo inicial a favor Macro		12.519,86	
Instalación garitas comunidad. Acordado ejercicio anterior		-9.346,22	
Cuota Comunidad Grupo 1	504.839,12	503.993,81	845,31
Indemnización compañía seguros		314,60	-314,60
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO	504.839,12	507.482,05	-2.642,93

2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD			
Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	14.298,53	-2.298,53
Fondo de reserva	0,00		0,00
Desratización	3.000,00	3.177,60	-177,60
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00	373,20	626,80
Electricidad Grupo de Presión	18.000,00	17.486,02	513,98
Conservación de jardines	107.356,81	107.356,80	0,01
Servicio controladores	227.530,96	227.530,66	0,30
Administración	61.585,49	61.585,44	0,05
Personal de Mantenimiento	70.194,60	70.194,60	0,00
Auditoría	3.500,00	3.448,50	51,50
Seguro Multirriesgo	671,26	671,41	-0,15
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	504.839,12	506.122,76	-1.283,64

3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO	0,00	1.359,29	
--	-------------	-----------------	--

4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL	PRESUP. ANUAL 2018	REAL DICIEMBRE	DIFERENCIA
Saldo inicial a favor Club Social		-8.432,24	
Cuota Comunidad Grupo 2	200.583,23	200.016,17	567,06
Indemnización compañía de seguros al club		1.707,60	-1.707,60
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	5.000,00	3.834,50	1.165,50
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	205.583,23	197.126,03	8.457,20

5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL			
Mantenimiento extintores	875,00	641,88	233,12
Desratización y desinsectación	550,00	54,60	495,40
Sistema alarma club	800,00	1.005,51	-205,51
Conservación ascensores club	875,00	927,36	-52,36
Agua y alcantarillado club	5.000,00	4.532,57	467,43
Mantenimiento alcantarillado	383,64	383,47	0,17
Agua piscina club social	6.000,00	8.756,26	-2.756,26
Mantenimiento piscina club	30.000,00	32.083,62	-2.083,62
Varios piscina club	4.000,00	3.356,30	643,70
Jardinería	14.671,73	14.671,68	0,05
Limpieza club social	18.238,44	18.037,32	201,12
Personal club social	60.331,40	58.396,76	1.934,64
Electricidad club deportivo	32.000,00	31.492,96	507,04

Teléfono club deportivo	1.000,00	1.125,31	-125,31
Administración Club Social	2.994,60	2.994,60	0,00
Seguro club social	1.332,98	1.333,09	-0,11
I.B.I. Club Social	21.080,43	21.080,43	0,00
Comisiones mantenimiento TPV	450,00	422,89	27,11
compensación IVA cafetería club social		-2.845,50	2.845,50
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	200.583,22	198.451,11	2.132,11

6.- TOTAL ING-GTOS ORDINARIOS CLUB -1.325,08

7.- INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL (no presupuesto) 60.686,53

8.- GTOS MANTENIMIENTOS CLUB SOCIAL (no presupuesto) 28.205,13

9.- INSTALACION LUMINARIAS CLUB SOCIAL 13.195,88

10. TOTAL ING-GTOS NO PRESUPUESTADOS 19.285,52

11.- GASTOS MANTENIMIENTO TV

Reparaciones varias TV 2.000,00 677,60 1.322,40

Electricidad antena parabólica 87,17 -87,17

TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (11) 2.000,00 764,77 1.235,23

12.- TOTAL ING-GASTOS ORDINARIOS - TV (6-11)		-2.089,85	3.367,34
13.- TOTAL ING-GTOS NO PRESUPUESTADOS (10)		19.285,52	

14.- TOTAL ING-GTOS CLUB SOCIAL (12+13) 17.195,67

TOTAL MACROCOMUNIDAD (3) .- INGRESOS - GASTOS	1.359,29
TOTAL CLUB SOCIAL (14)	17.195,67
RESULTADO: TOTAL MACRO (3) + TOTAL CLUB (14)	18.554,96

INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL	PRESUP. ANUAL 2018	REAL DICIEMBRE	DIFERENCIA
Ingreso Canon explotación Gimnasio	9.560,00	9.560,00	0,00
Ingreso alquiler bar club social	7.500,00	7.776,00	-276,00
Ingreso Alquiler oficina Administración	6.000,00	5.958,65	41,35
Ingreso Consumo eléctrico Oficina Admon	3.000,00	2.616,82	383,18
Ingreso escuela tenis	3.500,00	2.921,63	578,37
Ingreso Actividades deportivas y varios	4.000,00	2.796,87	1.203,13
Ingreso Alquiler sala 1ª planta	2.900,00	3.078,00	-178,00
Ingreso Escuela Taewondo	9.500,00	9.500,00	0,00
Ingreso Escuela Padel	5.500,00	6.180,96	-680,96
Ingreso alquiler pista tenis	200,00	167,00	33,00
Ingreso alquiler pistas-Padel	100,00	146,00	-46,00
Ingreso alquiler pistas polideportivas	100,00	90,00	10,00
Ingreso Alquiler pistas-abonos	7.500,00	7.639,00	-139,00
Ingreso Alquiler pistas Squash	50,00	0,00	50,00
Ingreso alquiler salones	500,00	139,00	361,00
Ingreso TPV alquiler pistas	500,00	83,00	417,00
Ingreso campamento de verano		2.033,60	-2.033,60
TOTAL ING. ACTIVIDADES CLUB (7)	60.410,00	60.686,53	-276,53
GASTOS CONSERVACIÓN CLUB SOCIAL			
Gastos Club Social		28.205,13	
TOTAL Gto CONSERVACIÓN CLUB (8)	0,00	28.205,13	
TOTAL ING-GASTOS CLUB (7-8)		32.481,40	

3. **CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-**

En este ejercicio se ha firmado una prórroga de un año con el concesionario del bar con D. Carmelo Segarra Daza.

4. **TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Las partidas de conservación y mantenimiento más relevantes en este ejercicio han sido:

- **Cambio de potencia eléctrica en bloques**

Tras comunicar la propuesta a todos los presidentes de bloques durante el ejercicio 2018 la compañía ENDESA ha procedido al cambio de la bajada de la potencia en todos los contratos de comunidad de bloques, instalando contador con maxímetro.

Con el cambio de potencia se ha conseguido un importante ahorro de más de 30.000 € en el conjunto de todos los bloques de la urbanización, ahorro que será mayor el próximo año ya que en algunos bloques el cambio de contador lo han efectuado en el mes de julio y agosto de 2018.

- Cambio de motor grupo presión de riego en el C-I por avería por nuevo motor de alta eficiencia IE3.
- Cambio de motor de pozo en el C-II.
- Reforma y adecentamiento de aseos y duchas del personal C-II.
- Reparación de cuadro de válvulas de riego en el club Social
- Cambio de pavimento de césped artificial en pista de futbito del Club.
- Sustitución de central de detección y detectores de incendios en el Club.



5. **SEGURIDAD CIUDADANA. REUNIÓN CON LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO**

Dado que se habían mantenido reuniones en la alcaldía sin soluciones efectivas, el 19 de julio de 2018 se remitió escrito firmado por el presidente a la delegación del gobierno, reclamado más intervención de policía y guardia civil en la urbanización para solventar los problemas de menudeo de venta de droga y movidas diurnas y nocturnas.

Con fecha 4 de septiembre de 2018 remiten contestación a dicho escrito firmado por el Subdelegado D. Carlos Toscano Sánchez, en el que nos informan que había una vigilancia continuada de la urbanización y que en los meses transcurridos en el año, había 113 propuestas de sanción, de las que 25 correspondían a Ciudad Expo, que por parte de la Guardia Civil se había procedido a la identificación de 72 personas, 60 de ellas en la urbanización, destacando que se habían detenido a 6 personas por delito de tráfico de droga, 4 de ellas en la urbanización.

No conformes con el contenido del escrito de contestación, se pidió reunión con el subdelegado, que nos concedieron el 17 de diciembre, a la que asistió el presidente de Macro D. Francisco Vilar Gordillo, el presidente de la parcela más afectada parcela 7, D. Fernando Barranca López y el administrador.

En dicha reunión en la Subdelegación del Gobierno nos informaron que están muy pendientes de la urbanización y de perseguir estos delitos, pero que teníamos que ser conscientes de la dificultad de luchar contra estos delitos, manifestando por nuestra parte la indefensión de los ciudadanos ante estos hechos y la poca eficacia de los cuerpos de seguridad del estado.

El 24 de enero de 2019 la comunidad presentó denuncia de estos hechos ante el Juzgado de Instrucción de Sevilla.

El 7 de noviembre un vecino del C-II denunció ante la guardia Civil que a su hija de 14 años la había acosado y perseguido un joven exhibicionista cerca de su bloque. Previamente dio aviso a las garitas por si habían visto a dicho individuo y lo intentasen localizar. Con posterioridad llamó a la administración informando de lo sucedido y se procedió a presentar denuncia de la comunidad de los hechos ante el Juzgado de Instrucción de Sevilla.

El pasado 29 de enero y tras el seguimiento que se ha venido realizando desde el ayuntamiento y tras las reuniones mantenidas respecto a los últimos acontecimientos en la urbanización, nos comunican desde la Alcaldía que ha sido detenido y puesto a disposición judicial el individuo que hacía exhibicionismo por la zona. El juez ha decretado prisión preventiva. Este individuo es de San Juan de Aznalfarache y se le imputan varios hechos similares. También nos comunican que han sido detenidos el autor de los robos en pisos bajos, natural de Dos Hermanas, y uno de los suministradores de droga para la venta de menudeo en el C-I.

6. DEPOSITOS DE GAS

Con fecha 25/07/2017 se remitió escrito a Gas Natural para la retirada de los depósitos de gas propano una vez reconvertido el servicio en Ciudad Expo a Gas Natural.

Con fecha 09/08/2017 contestaron que estudiarían el tema y lo pasaban a su departamento técnico para elaborar un proyecto.

Con fecha 20/02/2018 la comunidad remitió nuevo escrito reclamando dicha retirada de depósitos.

Con fecha 16/04/2018 contestaron al escrito comunicando que a lo largo del 2018 quedarían retirados los depósitos.

Con fecha 07/02/2019, se ha requerido de nuevo a Gas Natural Fenosa mediante burofax para el pasivado de depósitos y retirada de los mismos y proceder a la cesión de espacios para la comunidad.

En caso de no atender la petición, se procederá a interponer por parte de la comunidad la correspondiente demanda judicial.

7. AVERÍAS CONTINUADAS EN LA RED GENERAL DE AGUA (ALJARAFESA)

A lo largo del año 2018 se han producido varias roturas en la red general de agua que abastece la parcela 14 y que discurre por la Avda Oceanía.

Por parte de la administración se han mandado escritos y se ha requerido tanto a ALJARAFESA como al Ayuntamiento para que procedan a la sustitución de todo el ramal.

Se han mantenido reuniones en ALJARAFESA y nos han comunicado que ya está aprobado el proyecto del cambio de todo el ramal de Avda de Oceanía.

8. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Cambio de potencia eléctrica en bloques

Tras comunicar la propuesta a todos los presidentes de bloques durante el ejercicio 2018 la compañía ENDESA ha procedido al cambio de la bajada de la potencia en todos los contratos de comunidad de bloques, instalando contador con maxímetro.

Con el cambio de potencia se ha conseguido un importante ahorro de más de 30.000 € en el conjunto de todos los bloques de la urbanización, ahorro que será mayor el próximo año ya que en algunos bloques el cambio de contador lo han efectuado en el mes de julio y agosto de 2018.

Proyecto de eficiencia energética en farolas de Parcelas y Club Social



Respecto al alumbrado de parcelas, la Junta General de Macrocomunidad aprobó el cambio de farolas y columnas, por columnas de poliéster reforzado con fibra de vidrio con una garantía de fabricante de 15 años y luminarias leds con 10 años de garantía, con el incentivo del 30% del importe de la Junta de Andalucía.

No se aprobó el cambio de alumbrado de pistas deportivas a proyectores leds.

Cada parcela de manera independiente en sus respectivas Juntas Generales decidió unirse a dicho proyecto de cambio de luminarias.

Con este proyecto de cambio de luminarias se ha conseguido:

- 1.- Conseguir un mayor confort y mejora de las condiciones de alumbrado exterior.
- 2.- Reducir los costes de iluminación mediante la utilización de lámparas LED más eficientes.
- 3.- Seguridad a la electrocución (al ser clase II no hay derivación eléctrica)
- 4.- Reducir costes de conservación y mantenimiento ya que son ignífugas, anticorrosivas, no le afecta el orine de perros y llevan una capa anti pegatinas.
- 5.- Mejorar el aspecto general de la urbanización.

En dicho proyecto, y por tanto dentro de la subvención, se incluyen las farolas del club social, pero no los focos en pistas deportivas, ya que no fueron aprobados en Junta.

Está pendiente de presentación de proyecto y subvención la instalación en un bloque tipo de una instalación fotovoltaica de autoconsumo con una potencia de 9/10kw, para el suministro de zonas comunes y viviendas particulares. La instalación de captadores solares y baterías será común, procediéndose a la inyección de corriente en las derivaciones individuales.

El ahorro económico en cada instante será proporcional al consumo de cada uno. Esta intervención puede reducir el consumo eléctrico total del bloque en un 10 a 20%.

Esta misma instalación de 10 Kw está prevista para el club social, con lo que hasta 10 Kw de consumo serían sin coste de consumos.



En el club Social también está previsto instalar placas solares para la producción de agua caliente sanitaria.

Respecto a la instalación de punto de recarga en garajes de coches eléctricos, se están estudiando todas las alternativas posibles y se está negociando con el ayuntamiento la implantación de puntos de recarga en zonas de aparcamiento habilitadas para ello.

9. AYUNTAMIENTO

En este ejercicio se han mantenido varias reuniones con el alcalde y concejales fundamentalmente para reclamar la reparación del acerado de la urbanización, la colocación de espejos en salidas de garajes con poca visibilidad, y la colocación de badenes.

También se le ha pedido el cambio de las luminarias de calle a tecnología LED para ser una urbanización eficiente en términos de consumo.

Asimismo se ha reclamado una mayor presencia de la policía local en la urbanización, la limpieza de calles y el mantenimiento de los parques.

A lo largo del 2018 se ha estudiado y preparado un borrador de convenio de compromisos y calendario con el ayuntamiento que finalmente ha sido rechazado por la Junta Rectora.

10. SUBIDA DEL SUELDO MÍNIMO INTERPROFESIONAL

La subida del gobierno del sueldo mínimo interprofesional en el mes de diciembre ha provocado subida en el precio de los controladores, no afectando al resto de servicios de la urbanización.

Con fecha 2 de enero remite escrito la empresa de controladores de la urbanización en los siguientes términos:

Estimado cliente:

Como conocerá por los distintos medios de difusión, en el Consejo de Ministros del pasado viernes 21 de diciembre de 2018, se aprobó el Real Decreto 1462/2018, por el que se fija el Salario Mínimo interprofesional para 2019, donde se establecen las cuantías que deberán regir desde el 01 de enero de 2019, tanto a los trabajadores fijos como para los eventuales o temporeros.

Nos dirigimos a Vd. para comunicarle que, como consecuencia de esta nueva norma, nos veremos en la obligación de proceder a la actualización de nuestros precios, sin posibilidad alguna de eludir esta revisión que ha venido impuesta por orden gubernamental.

El importe del anterior SM1 en 2018 era de 735,90 €/mes en 14 pagas (858,55 €/mes con pagas prorrateadas).

El nuevo importe aprobado se ha situado en 900,00 €/mes en 14 pagas (1050,00 €/mes con pagas prorrateadas), sin que en ningún caso pueda considerarse una cuantía anual inferior a 12.600,00 €.

Esto representa un incremento real en los costes salariales del 22,30% respecto a los costes soportados durante el ejercicio 2018. Esta subida tendrá que ser repercutida proporcionalmente en los servicios que actualmente estamos prestando a nuestros clientes.

Lamentamos tener que aplicar dicha medida, ajena a nuestra voluntad. Esperamos que sepa entenderla como una causa de fuerza mayor que no podemos incumplir. En los próximos días, nos pondremos en contacto con Vd. para informarle de la repercusión final que tendrá este incremento en sus servicios contratados.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa

Atentamente,

11. NUEVO DIVIDENDO DIGITAL: TECNOLOGÍA 5G Y EL INTERNET DE LAS COSAS

El Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas establece que el año **2022** es la fecha límite para que **Europa** haya realizado los cambios necesarios para la aplicación de la Tecnología 5G, pero la previsión, en nuestro país, es que esté implementada **dos años antes**, es decir, en 2020, y la adaptación se realizará entre los meses de **enero de 2019 a marzo de 2020**.

El Gobierno español establecerá, en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2019, una partida con **ayudas económicas** a las comunidades de propietarios que tengan que reorientar sus antenas colectivas, lo que es una buena noticia, pero también deben de prever cómo se **declararán** esas ayudas en el **IRPF** de los propietarios, recordando que los Administradores de Fincas colegiados ya conseguimos, en el primer Dividendo Digital, que estas ayudas quedaran exentas de **tributación**, lo que esperamos sea así también en este caso.

Los Colegios profesionales de Administradores de Fincas colaboran, muy estrechamente, en la **divulgación y aplicación** de lo que fue el anterior Dividendo Digital, y también ahora aportarán a los organismos competentes la opinión del colectivo de administradores sobre cómo se puede mejorar y desarrollar el paso a la nueva Tecnología 5G sin **conflictos** en las comunidades de propietarios.

12. ZAMBOMBA DE NAVIDAD

El 7 de diciembre pasado se organizó conjuntamente con el Ayuntamiento una zambomba navideña en el boulevard de Ciudad Expo, animado por un grupo flamenco de Jerez traído para la ocasión, con mucho éxito de público.

Dicho acto fue patrocinado y financiado por Lumiper Asesores.



13. RDL 2019 DE 1 DE MARZO MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El BOE de 5 de marzo de 2019, publica el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, vigente desde el pasado miércoles día 6/03/2019.

Las modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal son:

a) El fondo de reserva podrá estar destinado a las obras de accesibilidad reguladas en el art. 10.1.b. Estará dotado con una cantidad que, **en ningún caso, podrá ser inferior al 10%** de su último presupuesto ordinario.

El incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en la modificación de la letra f) del artículo Noveno.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se podrá llevar a cabo en a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, conforme se dispone en la Disposición Transitoria primera del RD-L.

b) La comunidad estará obligada a ejecutar las obras que sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad en el edificio cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el **75% del importe** de las mismas.

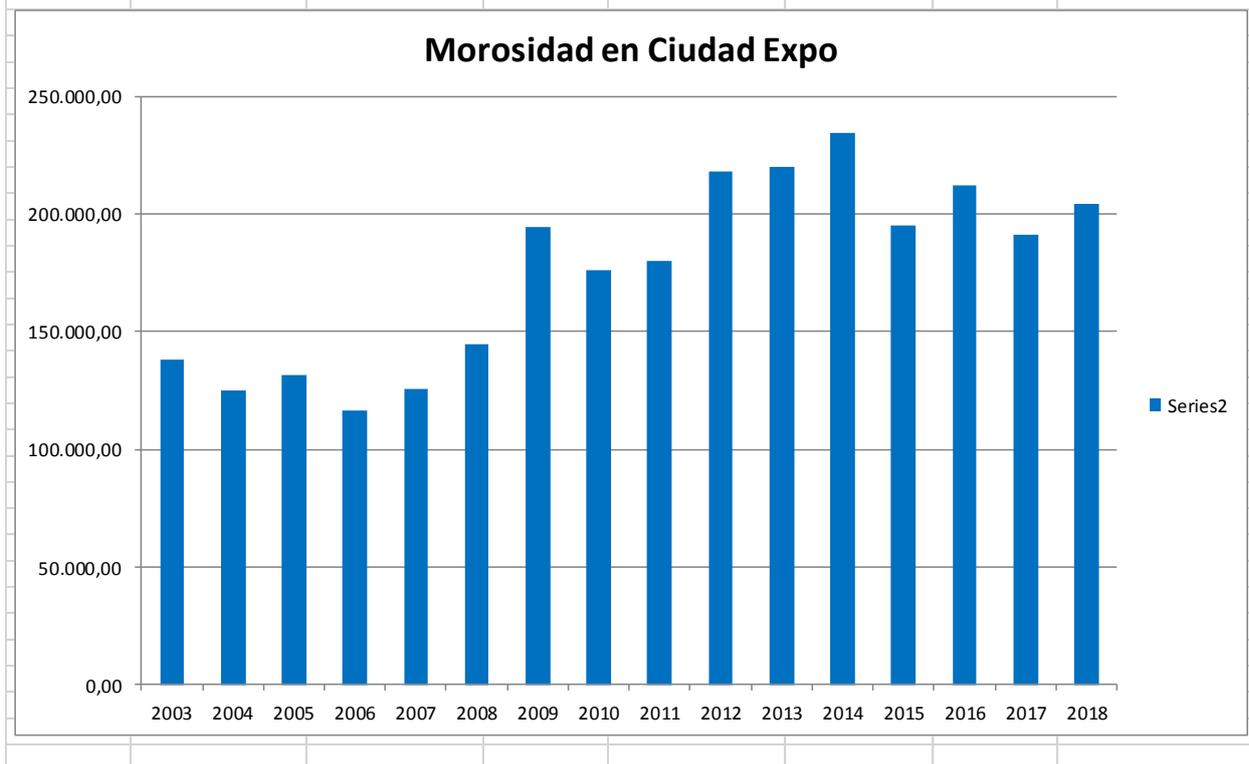
c) La adopción del acuerdo por el que se limite o condicione el uso de una vivienda a fines turísticos podrá adoptarse con el voto favorable de las **3/5 partes de la totalidad de propietarios** que, a su vez, representen las **3/5 partes de las cuotas de participación**.

El mismo quórum será necesario para la adopción del acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al **20%**. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Este tercer punto es interesante para las comunidades ya que permite tener veto para las viviendas de alquiler turístico y en caso de autorizarlas, permite establecer condiciones a las mismas.

14. MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.

URBANIZACIÓN CIUDAD EXPO		EJERCICIO	2018
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		
2016	212.367,24		
2017	191.192,84		
2018	204.248,00		



Con respecto a las cuotas pendientes de cobro, hasta el presente ejercicio económico se ha seguido el criterio de provisionar las cuotas no cobradas con una antigüedad superior a tres años, ya que éstos tres últimos estarían garantizados con el propio inmueble, sin embargo, entendemos que por prudencia debe provisionarse la totalidad de las cuotas pendientes de cobro, pero siempre respetando el gasto aprobado en la Junta General de cada parcela.

15. PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB SOCIAL EJERC. 2019

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	Presupuesto ANUAL 2018	REAL 2018	Presupuesto 2019	Diferencia
Saldo inicial a favor Macro		12.519,86	12.860,37	
Cuota Comunidad Grupo 1		-9.346,22	546.694,20	-546.694,20
Indemnización compañía seguros	504.839,12	503.993,81		504.839,12
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO		314,60	546.694,20	-546.694,20
	504.839,12	507.482,05		
2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD				
Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	14.298,53	12.000,00	0,00
Fondo de reserva	0,00			0,00
Desratización	3.000,00	3.177,60	3.215,76	-215,76
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00	373,20	1.000,00	0,00
Electricidad Grupo de Presión	18.000,00	17.486,02	18.000,00	0,00
Conservación de jardines	107.356,81	107.356,80	108.645,17	-1.288,36
Servicio Controladores	227.530,96	227.530,66	266.300,51	-38.769,55
Administración	61.585,49	61.585,44	62.324,52	-739,03
Personal de Mantenimiento	70.194,60	70.194,60	71.036,93	-842,33
Auditoría de cuentas	3.500,00	3.448,50	3.500,00	0,00
Seguro Multirriesgo	671,26	671,41	671,30	-0,04
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	504.839,12	506.122,76	546.694,20	-41.855,08
3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO (1 - 2)	-504.839,12	-505.808,16	0,00	

4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL	Presupuesto ANUAL 2018	REAL 2018	Presupuesto 2019	Diferencia
Saldo inicial a favor Club Social (incluido saldo obra piscina)		-8.432,24	17.195,67	
Cuota Comunidad Grupo 2	200.583,23	200.016,17	207.096,09	-6.512,86
Indemnización compañía de seguros al club				0,00
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	5.000,00	3.834,50	4.000,00	1.000,00
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	205.583,23	197.126,03	211.096,09	-5.512,86
5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL				
Mantenimiento extintores	875,00	641,88	700,00	175,00
Desratización y desinsectación	550,00	54,60	55,20	494,80
Sistema alarma club	800,00	1.005,51	1.010,00	-210,00
Conservación ascensores club	875,00	927,36	884,15	-9,15
Agua y alcantarillado club	5.000,00	4.532,57	5.000,00	0,00
Mantenimiento alcantarillado	383,64	383,47	388,32	-4,68
Agua piscina club social	6.000,00	8.756,26	7.500,00	-1.500,00
Mantenimiento piscina club	30.000,00	32.083,62	32.000,00	-2.000,00
Varios piscina club	4.000,00	3.356,30	4.000,00	0,00
Jardinería	14.671,73	14.671,68	14.847,86	-176,13
Limpieza club social	18.238,44	18.037,32	17.811,83	426,61
Personal club social	60.331,40	58.396,76	66.721,03	-6.389,63
Electricidad club deportivo	32.000,00	31.492,96	32.000,00	0,00
Teléfono club deportivo	1.000,00	1.125,31	1.200,00	-200,00
Administración Club Social	2.994,60	2.994,60	2.994,60	0,00

Seguro club social	1.332,98	1.333,09	1.333,08	-0,10
I.B.I. Club Social	21.080,43	21.080,43	21.100,00	-19,57
Comisiones mantenimiento TPV	450,00	422,89	450,00	0,00
compensación IVA cafeteria club social		-2.845,50	-2.900,00	2.900,00
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	200.583,22	198.451,11	207.096,09	-6.512,87

6- GASTOS MANTENIMIENTO TV

Reparaciones varias TV	2.000,00	677,60	2.000,00	0,00
TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (6)	2.000,00	677,60	2.000,00	0,00

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

202.583,22	199.128,71	209.096,09	-6.512,87
-------------------	-------------------	-------------------	------------------

11- TOTAL PRESUPUESTO MACRO	504.839,12	506.122,76	546.694,20	-41.855,08
12- TOTAL PRESUPUESTO CLUB SOCIAL	202.583,22	199.128,71	205.096,09	-2.512,87

En el presupuesto del club se deduce el ingreso de tarjetas

13- TOTAL PRESUPUESTO MACRO + CLUB SOCIAL	707.422,34	705.251,47	751.790,28	-44.367,94
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL	Presupuesto ANUAL 2018	REAL 2018	Presupuesto 2019	Diferencia
Ingreso Canon explotación Gimnasio	9.560,00	9.560,00	9.560,00	0,00
Ingreso alquiler bar club social	7.500,00	7.776,00	7.800,00	300,00
Ingreso Alquiler oficina Administración	6.000,00	5.958,65	6.000,00	0,00
Ingreso Consumo eléctrico Oficina Admon	3.000,00	2.616,82	2.800,00	-200,00
Ingreso escuela tenis	3.500,00	2.921,63	3.000,00	-500,00
Ingreso Actividades deportivas y varios	4.000,00	2.796,87	3.000,00	-1.000,00
Ingreso Alquiler sala 1ª planta	2.900,00	3.078,00	3.100,00	200,00
Ingreso Escuela Taewondo	9.500,00	9.500,00	9.500,00	0,00
Ingreso Escuela Padel	5.500,00	6.180,96	6.200,00	700,00
Ingreso alquiler pista tenis	200,00	167,00	200,00	0,00
Ingreso alquiler pistas-Padel	100,00	146,00	200,00	100,00
Ingreso alquiler pistas polideportivas	100,00	90,00	100,00	0,00
Ingreso Alquiler pistas-abonos	7.500,00	7.639,00	7.700,00	200,00
Ingreso Alquiler pistas Squash	50,00	0,00	50,00	0,00
Ingreso alquiler salones	500,00	139,00	500,00	0,00
Ingreso TPV alquiler pistas	500,00	83,00	500,00	0,00
Ingreso campamento de verano		2.033,60	2.200,00	2.200,00
TOTAL ING. ACTIVIDADES CLUB	60.410,00	60.686,53	62.410,00	2.000,00

Importe promedio de cuota mensual a pagar por cada piso, correspondiente a Macro y Club

Cuota media	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm	5 dorm
Cuota mes CLUB	6,90 €	11,22 €	13,81 €	18,98 €	22,44 €
Cuota mes MACRO	18,22 €	29,61 €	36,45 €	50,11 €	59,23 €

CLUB SOCIAL. TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA EJERCICIO 2019

Los presupuestos incluyen IVA

INSTALACION/SERVICIO	ALCANCE	MOTIVO Y JUSTIFICACION	ESTIMACION 2019
Club /piscina	Construcción de una nueva sala de filtración, bombeo y cloración con un equipamiento totalmente nuevo.	Higiene, sanidad / seguridad de las personas	
Cocina Bar Restaurante	trabajos de mejora de cámaras frigoríficas, sustitución o mejora del suelo y otros varios	Obras de actualización y mejora exigidas por inspección sanitaria	12.000,00 €
Iluminación	Sustitución de focos de pistas	Ahorro en consumos, mejora de la iluminación de pistas	5.000,00 €
Línea eléctrica	Línea eléctrica desde recepción hasta garita piscina	Modernizar líneas/Seguridad	598,95 €
Cuadros y Líneas eléctricas	Cadros generales, líneas y conductores Club Social, independización de contadores de Gimnasio, Taekwondo etc.	Modernizar cuadros contadores y líneas/Seguridad	10.000,00 €
Salones	Trabajos de albañilería	Reparación humedades	1.621,40 €
Jardineras	Trabajos de albañilería	Impermeabilización	3.206,50 €
Pistas tenis	Reparación pavimentos	Pavimentos en mal estado	20.000,00 €
Climatización sala juntas y primera planta	Sustitución máquinas	Máquinas fuera de servicio	15.000,00 €
Instalación paneles solares A.C.S		Ahorro energético	5.697,68 €
Instalacion paneles fotovoltaicos		Ahorro energético	
Juegos infantiles		Nuevas instalaciones	
fuentes agua potable		para beber en piscina y pistas	2.000,00 €
Plan emergencias			2.000,00 €

TOTALES	77.124,53 €
----------------	--------------------