

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL

Memoria ejercicio 2021 Ingresos y gastos 2021 Presupuesto 2022

CARTA DEL PRESIDENTE. EJERCICIOS 2021-22.



Me dirijo a ustedes tras seis años como presidente de esta Comunidad. En primer lugar, quería transmitir mi más cordial felicitación a todos/as los/as vecinos/as de Ciudad Expo por el 30º Aniversario de nuestra Urbanización, que se cumple en este 2022, un transcurrir que hemos vivido cada uno/a de nosotros/as, ayudando a escribir, sin lugar a dudas, un segmento de la Historia de nuestra ciudad Mairena del Aljarafe

Añadir que espero y deseo hayamos dejado atrás esos momentos tan difíciles y severos que nos han tocado pasar a todos nosotros, deseando una pronta y beneficiosa recuperación para todos/as y cada uno/a de los miembros de esta querida Comunidad. Además deseo transmitir mi más sincero cariño y apoyo a los familiares de los vecinos que no han podido superar esta adversidad.

Este ejercicio del que damos cuenta será un fin de ciclo, en el que se han desarrollado varios proyectos que trabajando en conjunto con el Gobierno Municipal, ha dado lugar por vez primera, en 30 años, a que los servicios de limpieza de la nueva adjudicataria de Mairena, Valoriza Servicios, prestaran servicio en nuestras calles, hecho que ha sido, durante mucho tiempo, punta de lanza de los requerimientos de diversas Juntas rectoras de nuestra Urbanización.

Añadir, que se ha conseguido que Ciudad Expo esté dentro del Plan Municipal para el cambio de luminarias obsoletas de la urbanización por Led, dicho plan actualmente se encuentra en fase de adjudicación.

Respecto a las cuentas de la Comunidad estas han sido auditadas y con resultado favorable por la empresa auditora AVANTER AUDITORES.

En cuanto a los gastos se ha continuado nuevamente y con especial interés 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, debiendo realizarlo como bien sabéis, con las prórrogas de los presupuestos del 2019/20 y del 2020/21, hecho que ha sido especialmente laborioso, tanto en cuanto se han tenido que asumir costes y subidas de precios en el transcurso de estos años.

Por todo ello, quiero destacar nuevamente la gran labor de la Administración, los cuales a pesar de las circunstancias adversas, nos han permitido lograr este ajuste económico tan importante, sin menoscabar los servicios prestados.

Comunicar que en el transcurso de este año, hemos mantenido y mejorado, en la medida de lo posible, los equipos de la Macrocomunidad, riego, instalaciones de bombeo y eléctricas, para dar servicio a las distintas parcelas que componen Ciudad Expo, todo ello, con el límite presupuestario adquirido.

Hacer especial mención al buen hacer de la Junta del Club deportivo, manteniendo y desarrollando actividades de gran interés, así como, planteando nuevas actividades y manteniendo de manera notable las instalaciones de nuestro Club Social.

Agradecer el apoyo que me habéis otorgado durante todos estos años, tanto a mí, como a todos los miembros de las diversas Juntas Rectoras que he presidido y Juntas Directivas del Club Social para el desempeño del cargo durante todos estos años.

Sin más, os adjunto toda la información de este curso plagado de gestiones y actividades para con nuestra Comunidad, poniéndome a vuestra entera disposición para cualquier asunto que pudieseis necesitar, aprovechando la ocasión que me brinda este escrito para transmitirles mi más profundo agradecimiento y apreciación.

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 EN EL AÑO DE LA PANDEMIA DEL COVID 19.....	6
3.	CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-	11
4.	CLUB SOCIAL.....	12
5.	TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	15
6.	EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	15
7.	AYUNTAMIENTO	16
8.	ARBOLEDA DE LA URBANIZACIÓN.....	16
9.	NUEVO DIVIDENDO DIGITAL: TECNOLOGÍA 5G.....	16
10.	SUBIDA HISTÓRICA DEL IPC Y SUELDO MÍNIMO INTERPROFESIONAL.....	17
11.	EVOLUCIÓN DE LA MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.....	17
	PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB SOCIAL EJERC. 2022	19

1. CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CIUDAD EXPO

PRORROGADOS EN EL EJERCICIO 2021

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: José León Marín Vela (BI 2)

Presidente de Parcela 12: Pedro Lissen Ortega (BI 37)

Presidente de Parcela 13: María José Díaz Riqueni (BI 42)

Presidente de Parcela 14: Jose Luis Ludeña Cogolludo

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

Presidente de Parcela 17: Manuel Mateos Viega (BI 73)

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL CLUB SOCIAL

Vocal Parcela 7: Carolina Archilla Saura (BI 15)

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

Vocal Parcela 12: M^a Carmen Laguens Jiménez (BI 37)

Vocal Parcela 13: Carolina Archilla Saura (BI 40)

Vocal Parcela 14: Miguel Martín Mayorga (BI 48)

Vocal Parcela 15: Mamen Montero Martínez (BI 86)

Vocal Parcela 17: Manuel Mateo Viega (BI 73)

Presidente: Fernando Barranca López

Vicepresidente: Remedios Valseca Castillo

2. INFORMACIÓN ECONÓMICA EN EL AÑO DE LA PANDEMIA DEL COVID 19

2020 será para siempre el año del coronavirus. En diciembre de 2019 conocimos los primeros contagios en China y a finales de febrero de 2020 ya teníamos contagios en España, que debido a su aumento exponencial, provocó que a mediados de marzo se acordara por el gobierno el primer confinamiento de la población.

Durante todo el 2020 se fue informando a los vecinos mediante circulares y en la página WEB de Ciudad Expo.com de todas las normas dictadas, medidas a tomar, formas de protegerse de contagios y novedades respecto al COVID-19.

Durante el 2020, se soportaron varios confinamientos, distintas medidas vigentes y viendo cómo las curvas de contagios subían y bajaban, acumulando olas una tras otra.

En Andalucía y a principios de 2021, estaban vigentes las medidas aprobadas el 04/03/2021 y que en resumen eran:

- Reuniones de máximo 6 personas en exteriores y 4 en interiores.
- Confinamiento interprovincial y perimetral de Andalucía.
- Apertura de comercios, bares, gimnasios, etc. hasta las 21:30 h
- Toque de queda a las 22:00 h.

Con posterioridad el 05/05/2021 se publicó un decreto sobre Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 2. Suspensión de obligaciones y prórrogas.

La obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.

Durante el mismo período, queda igualmente suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

Durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada en vigor del presente real decreto- ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

Artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones.

Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.

La aparición de la variante Ómicron multiplicó exponencialmente los contagios a finales de 2021 y comienzos del 2022, aunque las hospitalizaciones se mantuvieron en un menor índice que en las pasadas olas.

Resumen de la pandemia en Mairena y provincia de Sevilla a 28 de febrero de 2022:

	Población	Total Confirmados	Curados	Fallecidos
Provincia de Sevilla	1.955.276	279.359	253.900	2.635
Mairena del Aljarafe	46.895	6.451	5.886	41

En este ejercicio 2021 y debido a las especiales circunstancias, al igual que en el ejercicio 2020, se han realizado exclusivamente obras de conservación estrictamente necesarias, para no penalizar el presupuesto anual prorrogado del año 2019.

2.- INFORME DE GESTIÓN Y MEMORIA ECONÓMICA DEL EJERCICIO 2020

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 2020 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 el importe de una auditoría de cuentas, que ha sido realizada por la consultora AVANTER Auditores S. L.

La información económica del ejercicio 2021 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, en caso que así pudiera ser.

- 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 31/12/2021.

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

- La macrocomunidad presenta un saldo negativo a la finalización del ejercicio de 25.792,84 €
- Hay que tener en cuenta que la macro comienza con un déficit del ejercicio anterior por importe de 19.361,88 €
- De las partidas presupuestadas, que presentan un presupuesto cerrado, tan solo la partida de “servicio de controladores” presenta una desviación significativa con respecto al presupuesto aprobado, que asciende a 6.141,01 € debido a la no actualización de la partida presupuestada desde el año 2019, debido a la no celebración de Juntas por motivo de la pandemia de COVID. El resto de partidas no presentan a la fecha desviaciones significativas. También hay que mencionar el déficit de 869,11 € correspondiente a la partida “conservación de jardines”

- En relación a las partidas variables, la partida “trabajos conservación y mantenimiento” presenta un saldo positivo de 1.904,17 €. La partida de “electricidad grupo de presión” presenta un saldo negativo de 1.276,04. Por último la partida “gasto de representación y junta rectora” presenta un saldo positivo de 1.000,00 €.
- Analizando los ingresos obtenidos, se puede observar que se ha recaudado exactamente el mismo importe que se ha presupuestado al haberse mantenido el presupuesto del ejercicio 2019.
- Partiendo de un déficit de 19.361,88 € y manteniendo los mismos ingresos que en el ejercicio anterior, ya que se ha mantenido el mismo presupuesto, el saldo de la macro a la fecha es de 25.792,84 € negativos, lo que supone una desviación entre el presupuesto aprobado en el año 2019 y el gasto realmente devengado hasta la fecha de 6.430,96 € (esta desviación coincide prácticamente con la desviación de la partida “servicio de controladores”)

Información económica del club social al 31/12/2021.

- El saldo del club social al 31 de Diciembre de 2021 es de 37.064,99 € positivos, aunque las cuentas del club social comienzan con un saldo positivo de 6.863,44 € se ha conseguido un superávit superior a los 30.000,00 € a lo largo del ejercicio. El gasto correspondiente a trabajos de mantenimiento del club social asciende a 26.881,04 € (excluidos de este importe los trabajos de mantenimiento de la zona de la piscina, por importe de 12.758,87 €) en el último trimestre del año, tan solo se ha incrementado el gasto de mantenimiento en 2.611,00 € sin embargo, los ingresos por actividades en el club social han experimentado un incremento de 18.212,41 €. Este gasto lo hemos dividido en varias partidas, para intentar reflejar con mayor claridad los distintos centros de gastos que componen el club social. Así imputamos los gastos derivados de trabajos de reparación, conservación y mantenimiento del club social, según la zona o centro de coste afectado. Por este motivo hemos dividido la anterior partida “gastos mantenimiento club social (no presupuesto)” en:

1. Reparación, mantenimiento restaurante club social	2.272,72 €
2. Reparación, mantenimiento pistas polideportivas	3.440,15 €
3. Reparación, mantenimiento instalaciones gimnasio	1.280,73 €
4. Reparación, mantenimiento zonas comunes club	13.877,18 €
5. Compra tarjetas acceso piscina. Programas gestión club	6.010,26 €

Para la financiación de todas estas obras de reparación, conservación y mantenimiento, el club social dispone de los ingresos obtenidos por las distintas actividades que oferta, por lo que autofinancia sus propios gastos de conservación y mantenimiento con los ingresos que recauda. El importe recaudado durante el ejercicio asciende a 70.759,38 €. Este ingreso supera en más de 8.000,00 € los importes presupuestados y suponen un superávit respecto a los gastos de mantenimiento del club social de 43.878,34 €.

En referencia a los ingresos del club social, en este ejercicio no se cuenta con los ingresos del alquiler de las clases de taekwondo (esta actividad generaba 9.500,00 € anuales) ni el de las clases de inglés, sin embargo, se ha comenzado a ingresar por las clases de yoga y se han recuperado los ingresos por clases de padel y de tenis.

- Las partidas de ingresos comienzan con un cuadro exacto entre lo presupuestado y lo recaudado como consecuencia de haber mantenido el mismo presupuesto que en el año 2019. El resto de las partidas que componen los ingresos del club social son: “saldo inicial club social” por importe de 6.863,44 € positivos, la partida de “indemnización del seguro del club

social” con un saldo de 200,00 € y por último la partida de “ingreso Carnet Club” que ha recaudado 5.265,00 € lo que supone haber superado en 1.265,00 € el importe presupuestado.

- En relación a las partidas con contratos fijos, hemos de resaltar los déficits significativos en las partidas “personal club social” y “Mantenimiento piscina club” que han ascendido a 2.130,31 € y a 6.608,88 € respectivamente y que se han debido a la no actualización de los presupuestos anuales. Si bien es cierto que la partida del IBI presenta también un déficit de 967,39 €, El resto de partidas de contratos fijos presentan pequeñas variaciones que no son en ningún caso significativas (podríamos citar el superávit correspondiente a la partida de mantenimiento de extintores por importe de 628,18 €)
- Las únicas partidas de gastos variables en las que se aprecian superávit significativos son las partidas de “Consumo de Agua club social” por importe de 1.903,39 € (que se compensa con el déficit de la partida de “Agua piscina club social” por importe de 2.270,20 €) y la partida de “electricidad club deportivo” que presenta un superávit de 1.612,53 €
- La única partida variable que presenta un déficit significativo es la partida de “Reparación, mantenimiento piscina club” por importe de 8.758,87 € y que se debe fundamentalmente al cambio de criterios a la hora de clasificar los gastos de mantenimiento en el club social, ya que, esta partida recoge tanto los gastos directos en la piscina, como los gastos de conservación y mantenimiento que se realicen en el recinto en el que ésta se encuentra. Les recordamos que el déficit de esta partida se ha compensado completamente con los ingresos generados por las actividades del club social.
- En relación a las partidas de mantenimiento de las antenas de TV (Grupo II de gastos - SOLO PISOS), no se han devengado gasto alguno durante el ejercicio.

URBANIZACION CIUDAD EXPO

INGRESOS Y GASTOS MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2021

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	PRESUPUESTO ANUAL 2021	REAL DICIEMBRE	DIFERENCIA
Saldo inicial a favor Macro		-19.361,88	
Cuota Comunidad Grupo 1	546.694,19	546.694,08	-0,11
Indemnización compañía seguros		313,00	367,97
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO	546.694,19	527.645,20	-13.099,99
2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD			
Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	10.095,83	1.904,17
Fondo de reserva	0,00		0,00
Desratización	3.215,76	3.443,52	-227,76
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00		1.000,00
Electricidad Grupo de Presión	18.000,00	19.276,04	-1.276,04
Conservación de jardines	108.645,17	109.514,28	-869,11
Servicio controladores	266.300,51	272.441,52	-6.141,01
Administración	45.073,80	45.433,80	-360,00
Servicios juridicos	17.250,72	17.250,72	0,00
Personal de Mantenimiento	71.036,93	71.605,20	-568,27
Auditoría	3.500,00	3.630,00	-130,00
Seguro Multirriesgo	671,30	747,13	-75,83
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	546.694,19	553.438,04	-6.261,89

3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO	0,00	-25.792,84	
4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL	PRESUP.	REAL	DIFERENCIA
	ANUAL 2021	DICIEMBRE	
Saldo inicial a favor Club Social		6.863,44	
Cuota Comunidad Grupo 2	205.096,07	205.096,08	-0,01
Indemnización compañía de seguros al club		200,00	-200,00
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	4.000,00	5.265,00	-1.265,00
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	209.096,07	217.424,52	-8.328,45
5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL			
Mantenimiento extintores	700,00	71,82	628,18
Desratización y desinsectación	55,20	59,16	-3,96
Sistema alarma club	1.010,00	689,60	320,40
Conservación ascensores club	884,15	891,24	-7,09
Consumo de agua club social	5.000,00	3.096,61	1.903,39
Mantenimiento alcantarillado	388,32	391,44	-3,12
Agua piscina club social	7.500,00	9.770,20	-2.270,20
Mantenimiento piscina club	32.000,00	38.608,88	-6.608,88
Reparación, mantenimiento piscina club	4.000,00	12.758,87	-8.758,87
Jardinería	14.847,86	14.966,64	-118,78
Limpieza club social	17.811,83	18.019,06	-207,23
Personal club social	66.721,03	68.851,34	-2.130,31
Electricidad club deportivo	32.000,00	30.387,47	1.612,53
Teléfono club deportivo	1.200,00	1.111,31	88,69
Administración Club Social	2.994,60	3.050,76	-56,16
Seguro club social	1.333,08	1.466,99	-133,91
I.B.I. Club Social	21.100,00	22.067,39	-967,39
Comisiones mantenimiento TPV	450,00	0,00	450,00
Comisiones alquiler pistas playtomic	0,00	573,75	-573,75
compensación IVA cafetería club social	-2.900,00	-2.594,66	-305,34
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	207.096,07	224.237,87	-17.141,80
6.- TOTAL ING-GTOS ORDINARIOS CLUB		-6.813,35	
7.- INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL (no presupuesto)		70.759,38	
8.- GTOS MANTENIMIENTOS CLUB SOCIAL (no presupuesto)			
Reparación, mantenimiento Restaurante club		2.272,72	
Reparación, mantenimiento pistas polideportivas		3.440,15	
Reparación, mantenimiento instalación gimnasio		1.280,73	
Reparación, mantenimiento zonas comunes		13.877,18	
Compra tarjeta acceso piscina. Programa gestión		6.010,26	
Total Gasto Mantenimiento club		26.881,04	
10. TOTAL ING-GTOS NO PRESUPUESTADOS		43.878,34	
11.- GASTOS MANTENIMIENTO TV			
Reparaciones varias TV	2.000,00	0,00	2.000,00
TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (11)	2.000,00	0,00	2.000,00

12.- TOTAL ING-GASTOS ORDINARIOS - TV (6-11)		-6.813,35	12.815,82
13.- TOTAL ING-GTOS NO PRESUPUESTADOS (10)		43.878,34	

14.- TOTAL ING-GTOS CLUB SOCIAL (12+13) 37.064,99

TOTAL MACROCOMUNIDAD (3) .- INGRESOS - GASTOS	-25.792,84
TOTAL CLUB SOCIAL (14)	37.064,99
RESULTADO: TOTAL MACRO (3) + TOTAL CLUB (14)	11.272,15

INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL	PRESUP. ANUAL 2021	REAL DICIEMBRE	DIFERENCIA
Ingreso Canon explotación Gimnasio	9.560,00	10.400,00	840,00
Ingreso alquiler bar club social	7.800,00	9.071,99	1.271,99
Ingreso Alquiler oficina Administración	6.000,00	6.120,48	120,48
Ingreso Consumo eléctrico Oficina Admon	2.800,00	2.516,80	-283,20
Ingreso escuela tenis	3.000,00	4.411,65	1.411,65
Ingreso Actividades deportivas y varios	3.000,00	0,00	-3.000,00
Ingreso Alquiler sala 1ª planta	3.100,00	0,00	-3.100,00
Ingreso Escuela Taewondo	9.500,00	2.500,00	-7.000,00
Ingreso Escuela Padel	6.200,00	4.151,35	-2.048,65
Ingreso alquiler pista tenis (efectivo)	200,00	87,00	-113,00
Ingreso alquiler pistas-Padel (efectivo)	200,00	128,00	-72,00
Ingreso alquiler pistas polideportivas (efectivo)	100,00	0,00	-100,00
Ingreso Alquiler pistas CON ABONOS	7.700,00	24.738,24	17.038,24
Ingreso Alquiler pistas Squash	50,00		-50,00
Ingreso alquiler salones	500,00	0,00	-500,00
Ingreso TPV alquiler pistas	500,00	0,00	-500,00
Ingreso campamento de verano	2.200,00	2.256,37	56,37
Ingreso clases yoga	0,00	712,50	712,50
Ingreso venta entrada piscina club		3.308,50	3.308,50
Ingreso alquiler tumbonas piscina club		356,50	356,50
TOTAL ING. ACTIVIDADES CLUB (7)	62.410,00	70.759,38	8.349,38
GASTOS CONSERVACION CLUB SOCIAL			
Gastos Club Social		26.881,04	-26.881,04
TOTAL Gto CONSERVACION CLUB (8)	0,00	26.881,04	-26.881,04
TOTAL ING-GASTOS CLUB (7-8)		43.878,34	

3. CONCESIÓN DEL BAR-RESTAURANTE.-

En este ejercicio continúa con prórroga de un año el concesionario del bar con D. Carmelo Segarra Daza.

4. CLUB SOCIAL

JUNTA DIRECTIVA DEL CLUB SOCIAL CIUDAD

EXPO INFORME DE GESTIÓN 2019/2022

Mejoras, arreglos y mantenimiento, detallando lo más reseñable.

Haremos un recorrido por el club, desde la entrada principal hasta la segunda planta.

1. Planta baja.
2. Planta sótano.
3. Planta primera.
4. Planta segunda.
5. Proyectos pendientes.



1. PLANTA BAJA

- Entrada al club por puerta principal: puesta de lona, jardín de piedras y cactus, todo de nueva creación.
- Nuevo vallado en la entrada a recepción.
- Al entrar nos encontramos con tres arriates centrales, los cuales han sido remozados y pintados, más los arriates laterales del pasaje.
- Vallado completo alrededor del ciprés, usado como árbol de navidad de siete metros de altura. Son dos años adornando el club para la navidad: con el ciprés, el olivo, plantas de navidad, el frontal con los reyes mago en PVC y la iluminación.



- Cartero Real con recogida de cartas y entrega de juguetes (este año por el covid, se ha tenido que suspender).



- Nuevo vestuario de mujer con los colores corporativos, en este caso verde. Nuevas puertas en ambos vestuarios (hombre y mujer).
Está proyectado hacer nuevo vestuario masculino que irá en color azul.
- En la escalera de subida a primera planta se han colocado más barrotes para evitar la caída de los pequeños por los huecos.
- La escalera de hierro, localizada junto a la terraza de invierno del kiosco-bar, ha sido arreglada por el herrero (escaleras pegadas de nuevo a la pared, lijadas, pintadas y cerraduras nuevas.
- Arreglo por deterioro de filtración de agua en todos los techos de la planta baja.
- Colocación de tela asfáltica en terraza junto puerta salida restaurante, primera planta (era la culpable de las filtraciones de agua).
- Colocación de lozas en toda la planta baja.
- Colocación de grandes redes en el frontal izquierdo y derecho del campo de fútbol.
- Arreglo de una portería y puesta de redes en ambas porterías.
- Pista de tenis nº1: nueva pista de césped artificial. Pista de tenis nº4: arreglo de desperfectos y pintada. Repuesto panel completo valla galvanizada, junto pista de tenis nº6.
- Colocación de lonas en pérgolas y perforación de hormigón en el suelo para el crecimiento de las enredaderas.
- Cancha de baloncesto: mejoras de las canastas de baloncesto, tableros de metacrilato, redes antivandálicas, dos canastas de adulto y una infantil-juvenil.
- Pistas de pádel: remozada las paredes y pintadas. Actualmente hay cuatro equipos de pádel (dos femeninos y dos masculinos) representando a Ciudad Expo compitiendo en liga.
- Cambio de lugar de mesa pin-pon, para dejar espacio al aire libre al gimnasio.
- Puerta de entrada toro: fachada arreglada y cartel de entrada nuevo.
- Bajantes planta baja arreglados y pintados.
 - Nueva torre de ordenador para recepción.



2.PLANTA SÓTANO.

- Repaso de paredes y techo: raspado y pintado. Lozas rotas reemplazadas.
- Cambio de iluminación y techos pintados.
- La antigua sala de taekwondo está siendo rehabilitada para convertirse en sala de squash, creando junto con vecinos para su uso un club de squash.

3. PLANTA PRIMERA

- Bar-restaurant: arreglos de techo, paredes y suelo en cocina. Sellado y puertas nuevas en las dos cámaras de frío y la de congelación.
- Salón de los sofás: lijado y pintado de toda la madera de recepción, incluida las puertas. Pintado de paredes, techos arreglados, enchufes, luces de emergencias interruptores, rieles, cortinas, mesas,

sillas, lámparas, mesas auxiliares, mamparas, papeleras, cable de acero por toda la sala la colocación de cuadros (para exposiciones), etc...

Creamos una sala de exposiciones para todo tipo de artistas (de momento tenemos comprometidas para exponer dos pintoras y dos pintores).

En este mismo salón queremos crear una sala de lectura (club de lectura).

- Terraza de verano-bar restaurante: nuevo parque infantil, seis lonas transpirables para la terraza del bar.
- Piscina: revisión **desfibrilador** y puesta a punto, nueva batería. En verano éste se encuentra en el botiquín de la piscina, y el resto del año en recepción. Colocación de puertas de emergencia de dos metros por dos con concertinas, ubicadas la primera en salida hacia parque circuito uno y la segunda tiene la salida hacia avd. de las Américas. La puerta entrada del personal de mantenimiento ha sido arreglada con plancha metálica.



Se ha instalado una fuente nueva y se han reemplazado todas las papeleras y todos los salvavidas. Se han colocado nuevas sombrillas y en playa de la piscina enlechada y nuevas lozas.

Nuevos arriates junto a duchas.

Botiquín, cuarto de mantenimiento, baño mujer, baño hombre, baño minusválido, cuarto de sillas playa; todos arreglados y pintados.

Motor nuevo ambas piscinas (grande y pequeña).

Reforma completa casetilla cuarto de cloro, depósito nuevo, obra albañilería en interior, vallado doble para separación y todo para cumplir normativa.

Nueva puerta de entrada en cuarto de motores piscina.

Puesta de gresite en toda la piscina, limpieza a fondo de todas las escaleras y silla de minusválido.

Nueva torre ordenador para puerta control entrada a piscina.

4. PLANTA SEGUNDA.

- En antigua sala de inglés, ahora con clases de yoga, arreglo de paredes y pintura.
- Salón de reuniones: instalación de cuatro máquinas de aire acondicionados.

-



5. PROYECTOS PENDIENTES.

-Arreglo completo del salón de reuniones de la segunda planta, incluido nuevo mobiliario.

- Proyecto de gestión deportiva con la empresa Feranimación, que está aprobado por junta directiva del club y junta directiva de macro, con el que tenemos firmado un preacuerdo, a falta de aprobación por la macrocomunidad, en el que se contempla la escuela de fútbol Ciudad Expo, multideporte de cuatro a dieciséis años,
- Recuperación cancha de baloncesto.
- Instalación de campo de césped artificial de fútbol cinco, donde actualmente se encuentra el campo multiusos y detrás tendremos otro campo de césped artificial más pequeño, situado donde hay campo de tierra.
- Nueva pista de pádel cubierta cuya financiación sería amortizada con su alquiler diario, tenemos presupuesto a tal efecto. Queda pendiente la aprobación por parte de la macrocomunidad.

Si quieres aportar ideas para mejorar tu club, ponte en contacto con administración.

En nombre de la Junta directiva del Club Social Ciudad Expo y su presidente: Un cordial saludo

5. TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Las partidas de conservación y mantenimiento de Macro y como consecuencia a la prórroga del presupuesto de 2019, han consistido fundamentalmente en este ejercicio, en la necesaria conservación y reparación de averías hasta en tanto no se actualicen los presupuestos.

6. EFICIENCIA ENERGÉTICA

En los ejercicios 2020-2021 los bloques 19, 31, 83 y 88 han aprobado la instalación parcial o total de placas fotovoltaicas en cubierta para suministro de electricidad a viviendas.

El mercado actual permite a la comunidad la contratación directa con cualquier instalador, con o sin incentivo de la Junta de Andalucía, o bien optar por la instalación de cualquier proveedor de energía como REPSOL, NATURGY, IBERDROLA, FACTOR ENERGIA, SOCIAL ENERGY, HOLA LUZ.....

Con esta opción la comunidad no tiene que pagar ningún desembolso inicial, pagando en cuotas que se amortizan en parte con el ahorro obtenido en el consumo.

Dado el amplio abanico de posibilidades de elección existente, en cada caso particular será más interesante una u otra opción.

7. **AYUNTAMIENTO**

A finales de marzo de 2022, por fin y después de 30 años de negociaciones y peticiones continuas al ayuntamiento, los servicios municipales de limpieza prestarán servicio en nuestras calles.

El ayuntamiento ha externalizado el servicio adjudicando el mismo a la empresa VALORIZA.

Las diversas Juntas Rectoras a lo largo de estos largos 30 años han llevado esta reclamación siempre al Ayuntamiento, siendo punta de lanza de los requerimientos de diversas Juntas Rectoras de nuestra Urbanización.

Añadir, que se ha conseguido que Ciudad Expo esté dentro del Plan Municipal para el cambio de luminarias obsoletas de la urbanización por Led, dicho plan actualmente se encuentra en fase de adjudicación.

8. **ARBOLEDA DE LA URBANIZACIÓN.**

Con motivo de la caída de un pino en el parque del C-I tras las lluvias de invierno, se informó inmediatamente al ayuntamiento para su retirada, y se remitió escrito para que revisaran el resto de pinos de los parques para evitar nuevas caídas.

Asimismo se pidieron informes a las dos empresas mantenedoras de la jardinería de la urbanización para que nos asesoren respecto a los ejemplares a mantener o eliminar según peligro que presenten y sustituir por otras especies de arboleda con menor riesgo de desplome.

Dichos informes ya lo han recibido los responsables de las parcelas afectadas (Macro P-7 y P-14)

Con posterioridad, se han pedido informes al Técnico de Medio Ambiente del Ayuntamiento, Jefe de mantenimiento del parque del Alamillo y técnico independiente.

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

Cuándo tendremos 5G

Con el reparto hecho de las frecuencias a las empresas de Telefonía, la respuesta a la pregunta de cuándo tendremos todos 5G está, sobre todo, en las tres telcos que liderarán su implantación:

Telefónica: antes de junio de 2025 tiene que proporcionar 5G en todos los municipios de más de 20.000 habitantes.

Vodafone y Orange: antes de junio de 2025 tienen que proporcionar 5G en todos los municipios de más de 50.000 habitantes.

Las concesiones de licencias en las subastas y las condiciones en las que se firmaron aseguran que el 5G será global en España para mediados de 2025

Movistar ha anunciado que pretende ofrecer 5G al 100% de la población española en 2025.

A esto se suma el empujón que dará el propio Gobierno, que tiene una estrategia específica de impulso a la tecnología 5G que, además de la subasta del espectro, cierra un presupuesto de 2.000 millones de euros. El objetivo principal es doble:

Que ese espectro esté 100% habilitado para la quinta generación en 2025.

Que el 75% de los españoles tengan acceso a la citada tecnología.

¿Qué cambios traerá el 5G?

Es la nueva era de la telefonía móvil.

Podemos entrar en velocidades de carga y velocidades de descarga, mejora de latencia, etc.

Pero, en el día a día, notarás el 5G en aspectos como los siguientes:

- Vas a navegar mucho más rápido.

- No habrá interferencias en tus videollamadas.
- No se te cortará el vídeo que estés viendo, aunque sea en streaming.
- Podrás tener media casa conectada a redes 5G sin que se te ralentice la conexión.
- La conexión permanecerá intacta aunque haya un equipo de fútbol conectado a la red.
- Los dispositivos consumirán menos batería al conectarse a internet.
- Se desarrollarán nuevas experiencias de realidad aumentada.
- La incidencia será notable en futuras tecnologías, como la autoconducción de vehículos.

Como todos recordarán, el primer dividendo digital se produjo en el 2015 y liberó las frecuencias de TV entre 790-862 MHz para dedicarlas al servicio de telefonía móvil de pago en la zona europea (tecnología 4G).

Es decir que la **telefonía móvil 4G** vigente hasta ahora en España, ha estado usando la frecuencia de ondas que se liberó de **Televisión** en la frecuencia de los 800 MHz.

El nuevo Plan Técnico Nacional de la TDT, aprobado en junio de 2019 mediante Real Decreto, confirma que la continuidad del servicio de televisión digital terrestre en España está **garantizada hasta 2030**, por lo que parece que en los próximos años habrá estabilidad.

Por otro lado, la fecha establecida para que todos los canales de televisión emitan en **alta definición (HD)** es el **1 de enero de 2023**.

10. SUBIDA HISTÓRICA DEL IPC Y SUELDO MÍNIMO INTERPROFESIONAL

La crisis mundial provocada por el Covid19 y la escasez de suministros, carburantes y materias primas ha provocado una subida histórica del IPC del 2021 del 6,5%.

Desgraciadamente la invasión de Ucrania por Rusia no hace presagiar mejores pronósticos del IPC para el 2022, ya que febrero ha cerrado con el 7,5% de incremento.

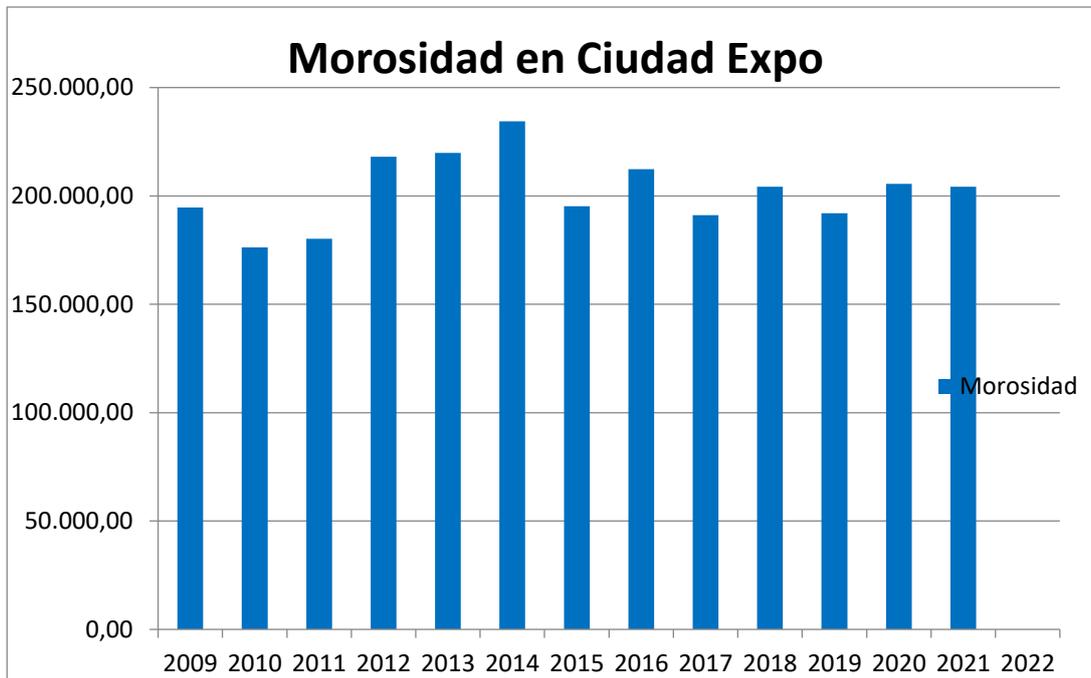
Asimismo el Gobierno de España ha aprobado una nueva subida del sueldo mínimo interprofesional (SMI) para el 2022, pasando de 965 € a 1.000 €.

El incremento beneficiará a 1,8 millones de trabajadores en toda España, lo que ha provocado una nueva subida en el precio de los controladores, no afectando al resto de servicios de la urbanización.

11. EVOLUCIÓN DE LA MOROSIDAD EN LA URBANIZACIÓN.

Año	importe
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
2019	192.051,00

2020	205.633,62
2021	204.203,65
2022	



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.

PRESUPUESTO INGRESOS Y GASTOS MACRO Y CLUB SOCIAL EJERC. 2022

URBANIZACION CIUDAD EXPO. INGRESOS Y GASTOS MACROCOMUNIDAD Y CLUB SOCIAL EJERCICIO 2022

1.- INGRESOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD	PRESUPUESTO ANUAL 2021	REAL 2021	PRESUPUESTO 2022	DIFERENCIA	%
Saldo inicial a favor Macro		-19.361,88	-25.792,84		
Cuota Comunidad Grupo 1	546.694,19	546.694,08	582.827,16	-36.132,97	
Indemnización compañía seguros		313,00		0,00	
1.- TOTAL INGRESOS ORDINARIOS MACRO	546.694,19	527.645,20	557.034,32	-10.340,13	

2.- GASTOS ORDINARIOS MACROCOMUNIDAD

Trabajos conservación y mantenimiento	12.000,00	10.095,83	15.000,00	3.000,00	
Fondo de reserva	0,00			0,00	
Desratización	3.215,76	3.443,52	4.363,08	1.147,32	
Gasto representación y Junta Rectora	1.000,00		1.000,00	0,00	
Electricidad Grupo de Presión	18.000,00	19.276,04	21.000,00	3.000,00	
Conservación de jardines	108.645,17	109.514,28	116.632,77	7.987,60	
Servicio Controladores	266.300,51	272.441,52	283.946,40	17.645,89	
Administración	45.073,80	45.433,80	45.433,84	360,04	
Letrado asesoría jurídica	17.250,72	17.250,72	17.250,77	0,05	
Personal de Mantenimiento	71.036,93	71.605,20	73.753,18	2.716,25	
Auditoría de cuentas	3.500,00	3.630,00	3.700,00	200,00	
Seguro Multirriesgo	671,30	747,13	747,12	75,82	
2.- TOTAL GASTOS ORDINARIOS MACRO	546.694,19	553.438,04	582.827,16	36.132,97	6,6%

3.- TOTAL INGRESOS - GASTOS MACRO (1 - 2)	0,00	-25.792,84	-25.792,84		
--	-------------	-------------------	-------------------	--	--

4.- INGRESOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL

	PRESUPUESTO ANUAL 2021	REAL 2021	PRESUPUESTO 2022	DIFERENCIA
Saldo inicial a favor Club Social		6.863,44	37.064,99	
Cuota Comunidad Grupo 2	205.096,07	205.096,08	223.072,19	-17.976,12
Indemnización compañía de seguros al club		200,00		0,00
Ingreso Carnet Club + Abonos piscina	4.000,00	5.265,00	6.500,00	-2.500,00
TOTAL ING. ORDINARIOS CLUB (4)	209.096,07	217.424,52	266.637,18	-20.476,12

5- GASTOS ORDINARIOS CLUB SOCIAL

Mantenimiento extintores	700,00	71,82	700,00	0,00
Desratización y desinsectación	55,20	59,16	74,88	19,68
Sistema alarma club	1.010,00	689,60	1.000,00	-10,00
Conservación ascensores club	884,15	891,24	941,13	56,98
Agua y alcantarillado club	5.000,00	3.096,61	5.000,00	0,00
Mantenimiento alcantarillado	388,32	391,44	412,92	24,60
Agua piscina club social	7.500,00	9.770,20	8.000,00	500,00
Mantenimiento piscina club	32.000,00	38.608,88	38.000,00	6.000,00
Varios piscina club	4.000,00	12.758,87	5.000,00	1.000,00
Jardinería	14.847,86	14.966,64	15.939,48	1.091,62
Limpieza club social	17.811,83	18.019,06	18.524,30	712,47
Personal club social	66.721,03	68.851,34	72.313,96	5.592,93
Electricidad club deportivo	32.000,00	30.387,47	32.000,00	0,00
Teléfono club deportivo	1.200,00	1.111,31	700,00	-500,00
Administración Club Social	2.994,60	3.050,76	3.050,75	56,15

Seguro club social	1.333,08	1.466,99	1.466,99	133,91
I.B.I. Club Social	21.100,00	22.067,39	21.897,78	797,78
Comisiones mantenimiento TPV	450,00	0,00	0,00	-450,00
Comisiones alquiler pistas playtomic	0,00	573,75	750,00	750,00
compensación IVA cafeteria club social	-2.900,00	-2.594,66	-2.700,00	-200,00
TOTAL Gto ORDINARIOS CLUB (5)	207.096,07	224.237,87	223.072,19	15.576,12 7,71%

6- GASTOS MANTENIMIENTO TV

Reparaciones varias TV	2.000,00	2.870,75	2.000,00	0,00
TOTAL Gto MANTENIMIENTO TV (6)	2.000,00	2.870,75	2.000,00	0,00

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

209.096,07	227.108,62	225.072,19	-15.976,12
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

11- TOTAL PRESUPUESTO MACRO	546.694,19	553.438,04	582.827,16	36.132,97
12- TOTAL PRESUPUESTO CLUB SOCIAL + TV	209.096,07	227.108,62	225.072,19	15.976,12

En el presupuesto del club se deduce el ingreso de tarjetas

13- TOTAL PRESUPUESTO MACRO + CLUB SOCIAL	755.790,26	780.546,66	807.899,35	-52.109,09 6,9%
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------------------

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	7,44 €	12,08 €	14,87 €	20,45 €	24,17 €
Cuota mes MACRO	19,43 €	31,57 €	38,86 €	53,43 €	63,14 €

INGRESOS ACTIVIDADES CLUB SOCIAL	PRESUP.	REAL	PRESUPUESTO	DIFERENCIA
	ANUAL 2021	DICIEMBRE	2022	
Ingreso Canon explotación Gimnasio	9.560,00	10.400,00	11.000,00	1.440,00
Ingreso alquiler bar club social	7.800,00	9.071,99	9.000,00	1.200,00
Ingreso Alquiler oficina Administración	6.000,00	6.120,48	6.500,00	500,00
Ingreso Consumo eléctrico Oficina Admon	2.800,00	2.516,80	2.800,00	0,00
Ingreso escuela tenis	3.000,00	4.411,65	4.500,00	1.500,00
Ingreso Actividades deportivas y varios	3.000,00	0,00	0,00	-3.000,00
Ingreso Alquiler sala 1ª planta	3.100,00	0,00	1.500,00	-1.600,00
Ingreso Escuela Taewondo	9.500,00	2.500,00	0,00	-9.500,00
Ingreso Escuela Padel	6.200,00	4.151,35	5.000,00	-1.200,00
Ingreso alquiler pista tenis (efectivo)	200,00	87,00	200,00	0,00
Ingreso alquiler pistas-Padel (efectivo)	200,00	128,00	200,00	0,00
Ingreso alquiler pistas polideportivas (efectivo)	100,00	0,00	100,00	0,00
Ingreso Alquiler pistas CON ABONOS	7.700,00	24.738,24	25.000,00	17.300,00
Ingreso Alquiler pistas Squash	50,00			-50,00
Ingreso alquiler salones	500,00	0,00	500,00	0,00
Ingreso TPV alquiler pistas	500,00	0,00		-500,00
Ingreso campamento de verano	2.200,00	2.256,37	2.000,00	-200,00
Ingreso clases yoga	0,00	712,50	800,00	800,00
Ingreso venta entrada piscina club		3.308,50	3500	
Ingreso alquiler tumbonas piscina club		356,50	400	
TOTAL ING. ACTIVIDADES CLUB (7)	62.410,00	70.759,38	69.100,00	6.690,00

PROPUESTAS DE MEJORA DE LA URBANIZACIÓN (Texto original de enero de 2018)
 JUNTA RECTORA – 6/04/22

DEPENDENCIA / INSTALACION AFECTA	ALCANCE	MOTIVO Y JUSTIFICACIÓN	ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA
Seguridad	Ampliar los servicios de guardería para, al menos, ocupar la garita instalada detrás del Bloque 89. REALIZADO SE DEBIERA AMPLIAR LOS HORARIOS / AUMENTAR SERVICIO DE PATRULLA.	Seguridad	100.000,00 €
Club /piscina	Construcción de una nueva sala de filtración, bombeo y cloración con un equipamiento totalmente nuevo. REALIZADA SALA DE CLORACIÓN. SIGUE PENDIENTE SALA DE BOMBEO	Higiene, sanidad / seguridad de las personas	75.000,00 €
	Sustitución del césped en piscina (teniendo en cuenta el ya plantado con ocasión de la reforma del vaso de la piscina)	Higiene, sanidad / confort / disponibilidad	10.000,00 €
Red de TV	Instalación de una caseta prefabricada nueva con armario de cabecera de red nuevo PENDIENTE	Disponibilidad / confort / modernización para aumentar la disponibilidad y acceso a sistemas actuales de TV por cable	15.000,00 €
Sistema de riego	Implantar un sistema de riego que aumente su eficiencia respecto del actual.. Nuevo grupo de bombeo	Disponibilidad y ahorro	25.000,00 €