

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
URBANIZACION LOS CAIDEROS

C/Cesar Manrique nº 1

Telf. 928151112

e-mail: loscaideros@terra.com

Arguineguín, Mogán.

En Arguineguín, a 03 de Marzo de 2017

Sr. Comunero/a, por la presente, según lo establecido en el Art. 16 de la ley de propiedad horizontal, se le convoca a la Junta General Ordinaria de esta **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**, que tendrá lugar el próximo **día 31 de Marzo de 2017** a las 18:00 horas en la primera convocatoria y a las 18:30 horas en la segunda convocatoria, en el local social de la comunidad, sito en la c/ Greco de la propia urbanización, con sujeción al siguiente **Orden del Día**:

1º- Informe del Presidente, si procede.

2º- Aprobación de las cuentas del ejercicio 2016. Liquidación de la cta. de deudores de dudoso cobro. Presupuesto para el ejercicio 2017 y aprobación si procede de la derrama. Presentación de las obras a realizar durante el 2017.

Anexo I. Informe económico del estado de cuentas de la comunidad.

3º- Aprobación de las liquidaciones de las deudas de los copropietarios presentadas a la Junta, facultando al Sr. presidente para el ejercicio de cuantas acciones judiciales tengamos atribuidas por Ministerio de Ley para el cobro de las cantidades adeudadas contra los propietarios , así como para la designación de abogados y Procuradores al efecto.

4º.- Autorización si procede al Presidente para apoderar a Abogado y Procurador.

5º.- Aprobación si procede del Reglamento de Régimen Interno.

6º.- Tema a tratar de la vivienda nº 10 C/Goya.

7º.- Acreditaciones.

8º Ruegos y Preguntas.

Se ruega la asistencia de todos los Propietarios, bien de forma personal o en su defecto a través de representación. Los Propietarios que tengan recibos pendientes de pago podrán asistir a la Junta pero no tendrán derecho a voto.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Presidente de la Comunidad

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LOS CAIDEROS
C/ C. MANRIQUE Nº 1
35125 - ARGUINEGUÍN - MOGÁN

Jose A. Guerra Izquierdo

AÑO 2017

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDROS

INFORME ECONOMICO QUE INCLUYE:

- 1.-Balance de situación a 31-12-16.
- 2.-Comentarios al balance de situación a 31-12-16.
- 3.-Cuenta de explotación a 31-12-16.
- 4.-Comentarios a la Cuenta de explotación a 31-12-16.
- 5.-Comparativa entre el presupuesto y el coste real del año 2016/2016.
- 6.-Comentarios al comparativo entre presupuesto y coste real del año 2016.
- 7.-Presupuesto año 2017.
- 8.-Comentarios al presupuesto 2017.

=====

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDEROS

BALANCE DE SITUACIÓN DEL 01-01-16 AL 31-12-16

CONCEPTOS	Apunte	Año 2016	Año 2015
ACTIVO			
=====			
Maquinaria	1	4.404,21 €	4.048,07 €
Mobiliario	2	3.451,26 €	3.451,26 €
Equipos informáticos	3	6.192,91 €	6.192,91 €
Otro inmovilizado material	4	2.189,53 €	2.189,53 €
Amort. Inmovilizado material	5	17.011,16 € -	12.991,36 €
Deudores varios	6	11.465,01 €	18.714,67 €
Gastos anticipados	7	1.520,34 €	1.440,20 €
Bancos y ctas. Ctes.	8	73.939,97 €	51.341,35 €
CAJA oficina	8	101,63 €	213,09 €
TOTAL ACTIVO		86.253,70 €	74.599,72 €
PASIVO			
=====			
Capital	9	157.381,43 €	157.381,43 €
Pérdidas y Ganancias	10	89.625,38 € -	96.194,52 €
Proveedores	11	1.510,70 €	42,90 €
Acreedores	12	12.197,95 €	8.013,32 €
Hacienda Pública	13	38,25 €	605,84 €
Seguridad Social	14	300,75 €	300,75 €
Partidas pendientes de aplicación	15	4.450,00 €	4.450,00 €
TOTAL PASIVO		86.253,70 €	74.599,72 €

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDROS

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN AL 31.12.2016

Apunte nº 1	Maquinaria	
Apunte nº 2	Mobiliario	
Apunte nº 3	Equipos informaticos	
Apunte nº 4	Otro immobilizado material	
Apunte nº 5	Amort.Inmovilizado material	
Apunte nº 6	5.796,08 € Propietarios deudores año 2016	
	5.668,93 € Deudores dudoso cobros años anteriores	
	0,00 € Org.Seguridad Social deudora	
	11.465,01 €	
Apunte nº 7	Seguro comunidad	
Apunte nº 8	Saldo de la cuenta corriente + caja oficina	
Apunte nº 9	Fondo Social o Capital	
Apunte nº 10	Déficit acumulado al 31.12.2016	
Apunte nº 11 y 12	Compras Diciembre a pagar en Enero 2016	
Apunte nº 11	Cadena Acosta	1.014,67 €
	Color y Pintura	496,03 €
	Total	1.510,70 €
Apunte nº 12	Endesa	1.485,44 €
	telefonica	125,04 €
	Asesoria Imidaguen	128,40 €
	fre.el carmen	1.078,87 €
	abogado	469,20 €
	arquitecto	1.093,77 €
	Dayfa Canarias	7.498,33 €
	Canon Canarias	41,21 €
	Quimicas Morales	277,69 €
	Grenke	0,00 €
		0,00 €
		0,00 €
	Total	12.197,95 €
Apunte nº 13	IRPF. 4º Trimestre 2016	
Apunte nº 14	Seguros Sociales Dic.2016	
Apunte nº 15	Ingresos pend. de aplicar, por no saber a quién corresponden de años anteriores	

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDROS

CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL 01-01-16 AL 31-12-16

CONCEPTOS	Apunte	Año 2016	Año 2015
GASTOS			
=====			
Trabajos realizados por otras emp	16	- 5.180,62 € -	5.180,62 €
Sueldos y salarios c/segu.social	17	- 9.289,92 € -	18.244,58 €
Seguridad social a cargo empresa	18	- 3.019,32 € -	6.044,06 €
Amortización inmovilizado material	19	- 4.019,80 € -	3.985,52 €
Servicios exteriores	20	- 203.918,46 € -	192.947,73 €
Gastos financieros	21	- 3.820,57 € -	5.281,44 €
TOTAL GASTOS		- 229.248,69 € -	231.683,95 €
INGRESOS (FACTURADO)			
=====			
Recibos emitidos a propietarios	22	236.884,56 €	236.884,56 €
Recargo por morosidad	23	- 1.694,12 € -	400,02 €
Ingresos ejercicios anteriores	24	627,39 €	787,07 €
TOTAL INGRESOS(FACTURADO)		235.817,83 €	237.271,61 €
REUSLTADO EJERCICIO(DIF.)	25	6.569,14 €	5.587,66 €

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDEROS

COMENTARIOS A LA CUENTA DE EXPLOTACION DEL 01-01-16 AL 31-12-16

Apunte nº 16 - 5.180,62 € desinsectación y desratización

Apunte nº 17 - 9.289,92 € Coste personal Adm. La diferencia del año anterior costo Abogada

Apunte nº 18 - 3.019,32 € Seguridad social a cargo empresa 2 personas

Apunte nº 19 - 4.019,80 € Amortización equipos Informáticos

	Alq.fotocopiadora renting	498,24 €
	Mantenimiento Urbanizacion	65.316,32 €
	Mantenimiento Servicio Alumbrado	8.097,15 €
	Mantenimiento Piscinas	13.189,75 €
	Mantenimiento Equipos Oficina	1.154,07 €
	Mantenimiento Jardineria y limp.	508,97 €
	Mantenimiento y Reparacion	- €
	Serv.de profes.independientes	76.696,14 €
	Asesoría y Abogados	11.874,38 €
	Prev.riesgos laborables	256,00 €
Apunte nº 20	Papeleria Imprenta	453,29 €
	Gtos.en seguridad	211,86 €
	Transporte	- €
	Prima de Seguros	6.259,49 €
	Luz	14.258,55 €
	Telefono	1.444,98 €
	Material oficina	62,43 €
	Gastos Administracion	822,68 €
	Correos	812,21 €
	Gastos Propiedad	1.782,88 €
	I.B.I Piscina Picasso	219,07 €
	Propietarios Incobrables	- €
	Gastos extraordinarios	- €

203.918,46 €

Apunte nº 21 Comisiones bancarias 3.820,57 €

Apunte nº 22 Recibos Emitidos a Propietarios 236.884,56 €

Apunte nº 23 Devolucion recargo x morosidad - 1.694,12 €

Apunte nº 24 Ingresos ejercicios anteriores 627,39 €

Apunte nº 25 Resultado Ejercicio(DIF.) 6.569,14 €

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDROS

=====

COMPARATIVO ENTRE EL PRESUPUESTO Y EL COSTE REAL DEL AÑO 2016

CONCEPTOS		Resultados Año 2016	Presupuesto Año 2016	Diferencia
Personal de administración		12.309,24 €	13.200,00 €	-890,76 €
Personal de Rep. y mantenimiento		76.696,14 €	79.920,00 €	-3.223,86 €
Otros costes de personal		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL COSTES DE PERSONAL	26	89.005,38 €	93.120,00 €	-4.114,62 €
Gtos de administración / E. Oficina		9.127,56 €	8.796,24 €	331,32 €
Agua		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Electricidad		14.258,55 €	12.000,81 €	2.257,74 €
rec.basura		128,40 €	600,00 €	-471,60 €
Desinsectación y desratización		5.180,62 €	5.180,64 €	-0,02 €
Mantenimiento edificio		73.625,33 €	63.768,00 €	9.857,33 €
Maquinaria		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos extraordinarios		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mantenimiento piscinas		13.189,75 €	11.826,00 €	1.363,75 €
Mantenimiento jardines		380,57 €	3.216,00 €	-2.835,43 €
Varios de Rep. y mantenimiento		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL COSTES INDISTRIBUIBLES	27	115.890,78 €	105.387,69 €	10.503,09 €
Asesorías / Gestorías		1.594,30 €	1.560,00 €	34,30 €
wifi y tlef.		1.444,98 €	1.452,00 €	-7,02 €
Primas de seguro		6.259,49 €	6.240,00 €	19,49 €
Abogados notarias y otros		10.280,08 €	5.640,00 €	4.640,08 €
Costes Bancarios		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Amortización		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Otros costes de propiedad		953,10 €	600,00 €	353,10 €
Costes financieros		3.820,58 €	3.840,00 €	-19,42 €
GASTOS TOTALES		229.248,69 €	217.839,69 €	11.409,00 €
TOTAL INGRESOS FACTURADOS		235.817,83 €	236.884,56 €	-1.066,73 €
SUPERÁVIT/DÉFICIT		6.569,14 €	19.044,87 €	12.475,73 €

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDEROS

COMENTARIOS AI COMPARATIVO ENTRE PRESUPUESTO Y COSTE REAL.

Apunte nº 26

Personal de administracion	}	12.309,24 € Coste Real
		13.200,00 € Presupuesto
Personal de Rep.y Mto.	}	76.696,14 € Coste Real
		79.920,00 € Presupuesto

Total costes de personal **- 4.114,62 €** La diferencia es un empleado menos

Apunte nº 27

Gastos de Administ.	}	9.127,56 € Gasto real
		8.796,24 € Presupuesto
		331,32 € la diferencia es compra de maquinaria

Electricidad	}	14.258,56 € Coste real
		12.000,81 € Presupuesto
		2.257,74 € la diferencia mayor consumo y subida kw superior a la presupuestada.

Mant.de edificio	}	73.625,33 € Coste Real
		63.768,00 € Presupuesto
		9.857,33 € la diferencia obras de mas volado c/picasso

Mant. De piscina	}	13.189,75 € Coste Real
		11.826,00 € Presupuesto
		1.363,75 € La diferencia esta en mas productos de piscina.

Abogados y Notaria y Arquitecto y Procuradores.	}	10.280,08 € Coste real
		5.640,00 € Presupuesto
		4.640,08 € Se ha contratado a un Arquitecto.

Total ingresos 235.817,83 € Ingresos Reales
236.884,56 € Presupuesto (cuotas reales de participación por propiedad)
- 1.066,73 € devolucion de recargos.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS CAIDEROS

=====

PRESUPUESTO AÑO 2017

C O N C E P T O S		Año 2017	Real 2016
	Cuotas Ordinarias	236.884,56 €	236.884,56 €
	Cuotas extras	0,00 €	0,00 €
	Otros Ingresos	0,00 €	-1.066,73 €
TOTAL INGRESOS	28	236.884,56 €	235.817,83 €
	Personal interno urbanización	12.909,24 €	12.309,24 €
	Personal empresas de servicios	90.816,00 €	76.696,14 €
	Otros costes de personal	0,00 €	0,00 €
TOTAL COSTES DE PERSONAL	29	103.725,24 €	89.005,38 €
	Gtos de administración / E. Oficina	8.263,44 €	5.107,76 €
	IBI	0,00 €	0,00 €
	Electricidad	19.522,62 €	14.258,55 €
	Recogida de basuras	600,00 €	128,40 €
	Desinsectación y desratización	5.180,62 €	5.180,62 €
	Mantenimiento edificio y tuneles	14.376,00 €	73.625,33 €
	Gastos extraordinarios(juicios)	0,00 €	0,00 €
	Inversiones	159.828,00 €	0,00 €
	Maquinaria	0,00 €	0,00 €
	Mantenimiento piscinas	5.316,00 €	13.189,75 €
	Mantenimiento jardines	720,00 €	380,57 €
	Varios de Rep.. y mantenimiento tuneles	0,00 €	0,00 €
	Prod.de limpieza	0,00 €	0,00 €
COSTES INDISTRIBUIBLES		213.806,68 €	111.870,98 €
	Asesorías / Gestorías	1.800,00 €	1.594,30 €
	Primas de seguro	6.204,00 €	6.259,49 €
	wifi y tlef.	1.445,04 €	1.444,98 €
	Costes financieros	3.840,00 €	3.820,58 €
	Seguridad privada	0,00 €	0,00 €
	Amortización	0,00 €	4.019,80 €
	Abogados y Notarias	7.500,00 €	10.280,08 €
	Otros gtos de propiedad	960,00 €	953,10 €
TOTAL COSTES	30	235.555,72 €	140.243,31 €
TOTAL PRESUPUESTO		339.280,96 €	229.248,69 €
SUPERAVIT / DEFICIT		-102.396,40 €	6.569,14 €

AUTORIZACION DE REPRESENTACIÓN

Don/Dña. _____,
propietario/a de la vivienda, local, o garaje, (tachar lo que no proceda), sito en
la calle: _____ nº _____, Urbanización Los Caideros,
situada en Arguineguín - Mogán, perteneciente a la **COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE LOS CAIDEROS**, por medio del
presente escrito, concedo autorización a Don/Dña. _____
_____ Con DNI/NIE: _____, para que
me represente y vote en todos los asuntos a tratar en la Junta General
Ordinaria a celebrar el **día 31 de Marzo de 2017**.

En Arguineguín, a ____ de _____ de 2017.

Fdo.

AUTORIZACION DE REPRESENTACIÓN

Don/Dña. _____,
propietario/a de la vivienda, local, o garaje, (tachar lo que no proceda), sito en
la calle: _____ nº _____, Urbanización Los Caideros,
situada en Arguineguín - Mogán, perteneciente a la **COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE LOS CAIDEROS**, por medio del
presente escrito, concedo autorización a Don/Dña. _____
_____ Con DNI/NIE: _____, para que
me represente y vote en todos los asuntos a tratar en la Junta General
Ordinaria a celebrar el **día 31 Marzo de 2017**.

En Arguineguín, a ____ de _____ de 2017.

Fdo.