

Acta de los Acuerdos adoptados en Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana, de 13 de marzo de 2019

En Linares a 13 de marzo de 2.019

En la sede de la Comunidad en Linares, Avenida Primero de Mayo s/n, a las 12:07 horas, queda constituida, en segunda convocatoria, Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana, con la asistencia o representación de los sres. propietarios que a continuación se indican y que corresponden al 99,218 % del total de la propiedad:

- ❑ AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (IDEA), con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 90,118%. Se encuentra representada por D. Ramón González. Interviene igualmente Dña. Rocío León Carrasco como asistente invitada.
- ❑ TNB, HANDICAP, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 0,230%. Se encuentra representada por D. Luis de Torres Martínez.
- ❑ CASTULO TECHNOLOGY, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 8,125%. Se encuentra representada por D. Rafael Serna Espinosa.
- ❑ D. MANUEL GALLEGO, en su nombre, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 0,745%.

Asisten Dña. María Teresa Gámez y Don José María León, en representación de Inerzia Asesores Inmobiliarios, S.L., como secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana.

Los propietarios deciden celebrar Junta de Propietarios con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

1º.- Información sobre el resultado del informe de auditoría y cuentas anuales de la C.P. Parque Empresarial Santana correspondiente al año 2.017. Presentación, discusión y aprobación, si procede.

2º.- Presentación, discusión y aprobación, si procede, del Cierre de Presupuesto de Gastos Comunes de la C.P. Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.018.

3º.- Presentación, discusión y aprobación, si procede, del Presupuesto de Gastos Comunes de la C.P. Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.019 y distribución de cuotas a los propietarios. Propuestas de optimización del presupuesto.

4º.- Información sobre los procesos abiertos de licitación para la ejecución de la obra (Exp. 02/2018) y la dirección de obra (Exp. 03/2018), del "Proyecto de Panificación Eléctrica del Parque Empresarial Santan (EXP AT -8/2018)".

5°.- Licitación contrato de suministro eléctrico para la Comunidad de Propietarios. Información sobre los trámites que se están llevando a cabo.

6°.- Estado de morosidad. Liquidación y certificación de deuda derivada por impago de las cuotas de comunidad a los efectos oportunos. Información y seguimiento de las acciones llevadas a cabo y las nuevas a tomar.

7°.- Renovación o elección, en su caso, de los cargos de Presidente y Secretario de la Comunidad. Aprobación de facultades conferidas al secretario para el uso de cuentas bancarias de la Comunidad.

8°.- Ruegos y preguntas

DELIBERACIONES. -

Se inicia la Junta, informando por parte del sr. secretario - administrador que, según el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios Castulo Technology, TMT, TNB, Manuel Gallego y Pedro Cantudo Arrendamientos, s.l. se encuentran privados del derecho de voto por no estar al corriente de pago en las cuotas de comunidad.

Se hace constar, expresamente, que se ha remitido a los sres. propietarios copia de la documentación de los asuntos que se van a tratar en los puntos 1º, 2º y 3º del orden del día.

1º.- Información sobre el resultado del informe de auditoría y cuentas anuales de la C.P. Parque Empresarial Santana correspondiente al año 2.017. Presentación, discusión y aprobación, si procede.

Se aclara en este punto que, aunque la Comunidad de Propietarios no está obligada a auditar sus cuentas anualmente, se decidió realizarlas dado el alto porcentaje de copropiedad de un organismo público y así ofrecer mayor transparencia.

Se procede, por parte del secretario-administrador, a informar a los propietarios del resultado favorable, sin salvedades e incidencias, de las cuentas anuales del año 2.017 y de la memoria realizada por el auditor colegiado D. Juan José Romero Ávila.

Tras esta exposición, se somete a consideración el informe y las cuentas del año 2.017, quedando aprobadas por unanimidad de los propietarios asistentes con derecho de voto. Ello permite que se proceda a su firma por parte del sr. Presidente.

El sr. secretario informa de que este año se procederá, igualmente, a realizar el encargo de la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2018, estando presupuestada esta partida en el presupuesto de 2.019.

2º.- Presentación, discusión y aprobación, si procede, del cierre de Presupuesto de Gastos Comunes de la C.P. Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.018.

El sr. secretario expone que en este punto se presenta el cierre de gastos del año 2018. Para el cierre del estado de cuentas del año 2.018 se realizará previamente una auditoría.

GASTOS GENERALES:

Por parte del sr. secretario se presenta el cierre del Presupuesto de Gastos Generales de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.018, según el desglose entregado previamente, resultando un gasto global de 488.819,56 €, que supone un ahorro del 7,98% respecto a lo presupuestado.

El mayor ahorro se encuentra, dentro de "Mantenimiento de Instalaciones", en la partida de reparaciones, debido a que no se han llevado a cabo una serie de actuaciones programadas en el Parque porque la tesorería de la comunidad se encontraba comprometida a causa del impago de cuotas de comunidad.

El cierre de este Presupuesto de Gastos Generales presenta un superávit de 42.372,58 € respecto al inicialmente presupuestado. Se propone aplicar dicho superávit para minorar el presupuesto de Gastos Generales del año 2.019.

Sometido a consideración el cierre definitivo del presupuesto de gastos generales del ejercicio 2.018 (quedando pendiente el cierre del estado de cuentas) queda aprobado por unanimidad.

CONSUMOS:

Por parte del sr. secretario se informa a los propietarios que este presupuesto se realiza de modo independiente al de gastos generales, para que la comunidad pueda hacer frente a las facturas de consumos de agua y luz que recibe mensualmente. Presupuesto del que no participan todos los propietarios, sino aquéllos cuyas instalaciones eléctricas se encuentran enganchadas a la red eléctrica del Parque.

Una vez aclarado este punto, se presenta el cierre del Presupuesto de Consumos de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.018, según el desglose entregado previamente, resultando un importe total de 387.459,02 €, que supone un ahorro del 20,94% respecto al presupuesto aprobado.

- Consumo de energía eléctrica, presenta un ahorro del 20,60% sobre lo presupuestado
- Consumo de agua: ahorro del 34,25% sobre el presupuesto inicial

Como el cierre de 2.018 de consumos presenta un superávit de 102.639,99 €, informa el sr secretario que se ha procedido a regularizar las cuotas con fecha 31 de diciembre de 2.018, emitiendo facturas a los propietarios en base a los repartos reales definitivos de consumo que han tenido cada uno de ellos.

Tras presentación, se somete a consideración el cierre definitivo del presupuesto de consumos del ejercicio 2.018, quedando aprobado por unanimidad.

3º.- Presentación, discusión y aprobación, si procede, del Presupuesto de Gastos Comunes de la C.P. Parque Empresarial Santana del ejercicio 2.019, y distribución de cuotas a los propietarios. Propuestas de optimización del presupuesto.

En este punto, el sr secretario comenta a los asistentes que, al igual que el punto anterior, esta documentación se ha remitido previamente para su análisis. Se procede a detallar las partidas que componen los dos presupuestos.

1.- Presupuesto de gastos generales:

Se ha tratado de optimizar las distintas partidas de gasto, siendo lo más relevante:

- a. Reducción, a partir del 15 de enero de 2.019, de la partida de "limpieza y jardinería". Se ha reducido una hora al día el servicio del operario de limpieza y el de jardinería.
- b. "Asesoramiento jurídico", se ha ajustado el alcance de los servicios, consiguiendo un precio menor. Se ha adjudicado el servicio al despacho de abogados Zurbarán.
- c. Servicio de "mantenimiento eléctrico"; se ha firmado un nuevo contrato con duración de 1 año + 1 de prórroga, con opción de disminuir el servicio a partir del primer año, a fin de adaptarse a los distintos escenarios que las obras de interdependización eléctrica vayan planteando.
- d. En el resto de partidas de "mantenimiento" y "reparaciones" se ha sido bastante prudente en las mismas.

En relación a la partida de "seguridad" y como se acordó en Juntas de propietarios anteriores, se ha contratado y elaborado un informe que evaluara la optimización de este servicio. Este informe, elaborado por la compañía "Securitas", se ha centrado en lo siguiente:

- Estudio de los sistemas de seguridad actuales y qué medidas habría que implementar para sustituirlos y/o reducirlos.
- Argumentar la viabilidad de reducir el servicio nocturno de vigilancia de dos a un solo vigilante. Solicitar dicha reducción a la Subdelegación del Gobierno, la cual, aun cuando deniega la solicitud en primera instancia, abre la posibilidad de permitir dicha reducción siempre y cuando se cumplan determinados requisitos - *no se podría mover del puesto de control para ningún aviso de cualquier tipo. Si hubiese un incidente en alguna de las instalaciones, tendría que venir el responsable de la empresa donde se produjera el incidente o, en caso de otro tipo de incidencia, esperar a que llegara la policía, etc....* -.

Conforme a las conclusiones que se obtienen de dicho informe, y aun cuando existen múltiples escenarios, se propone a la Junta de Propietarios la consideración de tres opciones, que afectan al global del presupuesto de gastos generales.

1. Mantener el servicio de vigilancia con las frecuencias actuales.
2. Reducción a un vigilante nocturno en horario de 23:00-6:00 todos los días. Se estima que pueda implementarse a partir del día 1 de mayo, lo cual supondría un ahorro del 15,44% respecto 2018.
3. Eliminar el servicio de vigilancia nocturna de lunes a jueves (no festivos). Se estima su implementación a partir del 1 de junio, lo cual supondría un ahorro del 14,71% respecto 2018. En este supuesto, se requieren determinadas inversiones en el sistema de protección pasiva, valoradas en 34.000 €, así como la incorporación del servicio de control de rondas, valorado en este ejercicio por 12.300 €.

Tras un debate sobre las distintas opciones planteadas, se somete a consideración de los propietarios asistentes, aprobándose por unanimidad la opción 2. Reducción a un vigilante nocturno en horario de 23:00-6:00 h.

Una vez analizadas las distintas partidas, el sr. secretario informa que hay algunos servicios con vencimiento 2.019, que habrá que iniciar procedimiento de licitación:

- Para el servicio de jardinería y limpieza, cuyo vencimiento es el 30.09.19, se acuerda reconsiderar el alcance del servicio, sobre todo, en relación a la jardinería, con el fin de optimizarlo al máximo.
- Servicio de administración y gestión inmobiliaria, con vencimiento el 30.09.19, se acuerda licitarlo con el actual alcance, al considerarse el adecuado.
- Suministro eléctrico. Es la primera vez que se realizará.

Por último, y como cuestión relevante, el sr. secretario hace referencia a la partida de "provisión por insolvencias" incluida en la propuesta de presupuesto de gastos generales para el ejercicio 2.019. Para este ejercicio se provisiona, como mayor gasto, el importe anual de las cuotas de comunidad que corresponderían al propietario "Castulo Technology," por cuanto tiene una importante deuda acumulada y no se prevé que abone cantidad alguna.

En este punto toma la palabra el sr. Serna, exponiendo que es voluntad de su representada llegar a un acuerdo para paralizar el proceso monitorio iniciado a instancias de esta Comunidad, que le requiere el pago de las cuotas de comunidad del 4º trimestre de 2.017 y el 1º y 2º trimestre de 2.018 por importe de 40.524,57 €. Que, por parte de su empresa, se ha propuesto abonar 20.524,57 € con la firma del acuerdo y el resto en dos pagos de 10.000 €, ambos en un plazo no superior de 2 meses desde la firma del acuerdo.

El sr secretario le pregunta si ello supone un cambio de actitud en el sentido de proceder a pagar las cuotas de comunidad que se devenguen en 2.019 y el resto de cuotas atrasadas que no forman parte del proceso monitorio. El sr Serna indica que cree que sí. Continúa añadiendo el sr Serna que quiere hacer constar en acta la opinión de su representada que de todos los gastos generales que soporte el Parque Empresarial Santana, debería hacerse cargo la Agencia IDEA al tratarse de un Parque ordenado y gestionado, en su mayor parte, por una empresa pública. El sr presidente toma la palabra para aclarar que en este Parque la Agencia IDEA es un propietario más, que cuenta con un determinado porcentaje de copropiedad y solo asumirá los gastos que le correspondan en función de dicho porcentaje.

Tras debatir la oportunidad de incluir la partida de "provisión de insolvencias", que conllevaría incrementar el presupuesto en más de un 7%, se acuerda aprobar el presupuesto de gastos 2.019 sin esta partida.

A este respecto toma la palabra el sr presidente, solicitando del sr. secretario un control presupuestario exhaustivo que prevea una posible tensión de tesorería, que obligue a incrementar las cuotas de comunidad o adoptar cualquier otro tipo de decisión.

Una vez explicadas las partidas más importantes, tras las decisiones adoptadas, se resume el presupuesto de 2.019 en:

- GASTOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2.019: 522.453,16 €
- SUPERÁVIT DEL AÑO 2.018: -42.372,58 €
- PRESUPUESTO 2.019: 480.080,58 €

Este presupuesto, supone un ahorro del 9,62 % respecto a lo presupuestado en el año 2.018.

De este total presupuesto de gastos generales para 2019, corresponderían las siguientes cuotas anuales, en función de los porcentajes de propiedad en la Comunidad de Propietarios:

- 432.639,01 € a la Agencia Idea (90,118%).
- 39.006,55 € a Castulo Technology (8,125%)
- 3.576,60 € a D. Manuel Gallego Cabrera (0,745%)
- 1.622,67€ a Pedro Cantudo Arrendamientos (0,338%)
- 1.104,04 € a TNB Hándicap Solutions (0,230%)
- 2.131,71 € a TMT, S.C.A. (0,444%)

Las partidas del presupuesto 2.019 serán repercutidas por la Comunidad de Propietarios a cada propietario en función de su porcentaje de participación, en facturas trimestrales, añadiéndose el IVA en aquellas partidas que sea preceptivo.

Sometido a consideración, queda aprobado, por unanimidad de los presentes con derecho de voto, la propuesta de presupuesto para el ejercicio 2.019.

No obstante, ello, en atención a la cuantía de este presupuesto de gastos generales que corresponde a la Agencia IDEA, el representante de esta entidad, D. Ramón González manifiesta que la aprobación de este presupuesto para el ejercicio 2.019 por parte de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía no será efectivo, hasta que ésta aporte, el acuerdo de autorización del gasto aprobado por el órgano competente.

2.- Presupuesto de Suministros / Consumos.

Por parte del sr. secretario se presenta, detallado por partidas, presupuesto de gastos de consumos por suministros de la Comunidad de Propietarios para el ejercicio 2.019, por un importe global de 406.588,83 €.

Insiste el sr. secretario que de este presupuesto sólo participan aquellos propietarios que no tienen suministros independientes en sus naves/instalaciones.

Los consumos serán facturados a los propietarios en función del consumo real de las naves de su propiedad. No obstante, para poder atender la Comunidad al pago de las facturas por estos suministros, ésta emitirá una factura al inicio de cada trimestre por cada uno de estos dos conceptos (electricidad y agua), estimadas en función del consumo del año 2.018. Estos consumos estimados se regularizarán en base al consumo real que se derive de la posterior lectura de los contadores, y al final de año, se emitirá una factura por cada concepto con las regularizaciones que le correspondan a cada propietario.

El presupuesto desglosado propuesto para 2.019, a efectos de poder emitir las facturas correspondientes es:

Consumo de energía eléctrica: 398.321,91 €

De este presupuesto, corresponderían las siguientes cuotas anuales, en función de los porcentajes resultantes en el reparto de consumo eléctricos reales 2018:

- 392.666,45 € a la Agencia Idea (98,580%).
- 71,95 € a Pedro Cantudo Arrendamientos (0,018%)
- 1.849,54 € a TNB Hándicap Solutions (0,464%)
- 2.408,65 € a TMT, S.C.A. (0,605%)
- 7,18 € a D. Manuel Gallego (0,002%)

Asimismo, la comunidad tendrá también que repercutirle su consumo a la empresa INIBE de los EC 7 Y 8, en base a los repartos reales mensuales.

Consumo de agua: 8.266,92 €

De este presupuesto, corresponderían las siguientes cuotas anuales, en función de los porcentajes resultantes en el reparto de consumos de agua reales en 2018:

- 7.077,11 € a la Agencia Idea (85,608%).
- 55,64 € a Pedro Cantudo Arrendamientos (0,673%)
- 567,08 € a TNB Hándicap Solutions (6,860%)
- 567,08 € a TMT, S.C.A. (6,860%)

Para emitir las facturas trimestrales, se acuerda utilizar los mismos porcentajes aplicados en el año 2018 y que resultan de los repartos de consumos definitivos.

Sometido a consideración, queda aprobado, por unanimidad de los presentes con derecho de voto, la propuesta de presupuesto de consumos para el ejercicio 2.019.

No obstante, ello, en atención a la cuantía de este presupuesto de gastos generales que corresponde a la Agencia IDEA, el representante de esta entidad, D. Ramón González manifiesta que la aprobación de este presupuesto para el ejercicio 2.019 por parte de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía no será efectivo, hasta que ésta aporte, el acuerdo de autorización del gasto aprobado por el órgano competente.

4º.- Información sobre los procesos abiertos de licitación para la ejecución de la obra (Exp. 02/2018) y la dirección de obra (Exp. 03/2018), del “Proyecto de Panificación Eléctrica del Parque Empresarial SANTANA (EXP AT -8/2018)”.

El sr. secretario informa que se han adjudicado ambas licitaciones y que están pendientes de firma los contratos.

- Del expediente 02/2018 “Contratación de la ejecución de la obra correspondiente a la fase 1 del proyecto de planificación eléctrica del Parque Empresarial Santana” ha resultado adjudicataria la empresa “González Garrido Moimbra, S.L” por un importe de 514.287,37 € más Iva.

- Del expediente 03/2018 “Servicios de consultoría y asistencia técnica para la dirección de obra, ejecución y coordinación de seguridad y salud, de la ejecución de la obra correspondiente a la fase 1 del proyecto de planificación eléctrica del Parque Empresarial Santana” ha resultado adjudicatario el profesional D. Rafael Moreno García por importe de 11.088,85 € más Iva.

Sobre las derramas que se emitieron el pasado 30/11/18 por importe de 686.206,95 € más Iva, solo ha pagado la Agencia Idea la derrama que le correspondía por importe de 618.395,98 € más IVA, siendo esta cantidad suficiente para cubrir la suma de los importes de ambas licitaciones.

Una vez finalice la obra, se procederá a realizar aquellas facturas rectificativas que correspondan a los distintos propietarios por las diferencias entre lo facturado y lo realmente gastado.

5º.- Licitación contrato de suministro eléctrico para la Comunidad de Propietarios. Información sobre los trámites que se están llevando a cabo.

Se informa a los propietarios que, en la actualidad, para el suministro eléctrico de la Comunidad de Propietarios (que recoge todos los consumos de las zonas comunes y naves no independientes eléctricamente) existe firmado un contrato por 6 meses con la compañía Endesa. En noviembre, esta compañía comunicó la no renovación con las condiciones económicas vigentes, siendo necesario renovar con otras condiciones. Debido a los incrementos de las tarifas de electricidad en 2018, los precios ofertados han sido bastante superiores a los que teníamos anteriormente, por lo que para intentar compensar esa subida en la parte variable se ha optimizado aun más la potencia disminuyéndola en los periodos del P1-P5.

En la actualidad se está elaborando el pliego para licitar el servicio. Igualmente, se está analizando también la posibilidad de acogerse la comunidad al programa de suministros del REDEJA (Agencia Andaluza de la Energía). Se ha hecho la consulta y se está a la espera de contestación. Dña Rocío León indica que esta comunidad no podrá acogerse; ya hizo la consulta hace tiempo y no le consta que hayan cambiado las condiciones.

6º.- Estado de morosidad. Liquidación y certificación de deuda derivada por impago de las cuotas de comunidad a los efectos oportunos. Información y seguimiento de las acciones llevadas a cabo y las nuevas a tomar.

A esta fecha, se encuentran pendientes de pago las cuotas de comunidad de los siguientes propietarios:

CASTULO TECHNOLOGY (no incluye la deuda anterior ya certificada y objeto de reclamación de cantidad):

- Fras. 43 y 59/2018 correspondientes a las cuotas de comunidad del 3º y 4º trimestre 2.018 por importe de 26.025,92 € IVA incluido.
- Fra. 70/2018 correspondiente a la derrama correspondiente a la ejecución de los exp. 02-03/2018 por importe de 67.462,72 € (IVA incluido)

PEDRO CANTUDO ARRENDAMIENTOS, S.L.:

- Fra. 66/2018 correspondiente a la derrama correspondiente a la ejecución de los exp. 02-03/2018 por importe de 2.806,45 € (IVA incluido)

TMT:

- Fra. 68/2018 correspondiente a la derrama correspondiente a la ejecución de los exp. 02-03/2018 por importe de 3.686,83 € (IVA incluido)

TNB:

- Fra. 69/2018 correspondiente a la derrama correspondiente a la ejecución de los exp. 02-03/2018 por importe de 1.909,45 € (IVA incluido)

D. MANUEL GALLEGO:

- Fra. 67/2018 correspondiente a la derrama correspondiente a la ejecución de los exp. 02-03/2018 por importe de 6.185,81 € € (IVA incluido)

Una vez analizadas las cuotas pendientes, se aprueba, la liquidación y certificación de las deudas aquí expresadas, así como otorgar facultad tan amplia como en derecho sea necesaria, a favor del administrador y/o presidente de esta comunidad para iniciar las acciones de reclamación de aquéllas, así como cuantas gestiones sean necesarias para tal fin.

En este punto, el sr. D. Luis de Torres hace constar que no entiende que la comunidad le reclame esta cantidad por cuanto Santana Motor adquirió el compromiso de pagar las facturas procedentes de la ejecución de la ampliación del anillo eléctrico. Igualmente, hace constar que la Agencia IDEA tenía participación en Santana Motor. Por parte del sr. Presidente y Dña Rocío León se le aclara que son obligaciones aprobadas debidamente en Junta de Propietarios y corresponde a los propietarios asumir estas obligaciones, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Se deberían separar las cuestiones que sean tratadas en el ámbito de esta comunidad de lo que corresponde a cada miembro de la comunidad con un tercero que le vendió, que corresponde a un ámbito distinto. En sede de la comunidad y como se ha hecho en ocasiones anteriores, se requerirá a cada propietario de manera fehaciente el pago de las deudas que mantenga con la comunidad

En este punto, el sr secretario informa que como en los estatutos no hay establecidos intereses de demora para el pago fuera de plazo de las cuotas de comunidad, plantea aprobar en esta Junta que aquellas cuotas vencidas (fuera del plazo de pago pactado) devenguen desde esa fecha hasta el pago de la misma un interés de demora igual al interés legal del dinero más 4 puntos.

El sr. D. Luis de Torres muestra su desacuerdo de que los pagos se consideren vencidos 60 días después de la fecha de emisión de la factura, a lo que el sr secretario le informa que este plazo fue aprobado en Junta de propietarios el pasado 9 de abril de 2.018.

Se acuerda por unanimidad aprobar el tipo de interés de demora propuesto tras el vencimiento de las facturas.

7º.- Renovación o elección, en su caso, de los cargos de Presidente y Secretario de la Comunidad. Aprobación de facultades conferidas al secretario, para el uso de cuentas bancarias de la Comunidad.

Sometido a consideración de los propietarios presentes, se aprueba por unanimidad la renovación de los siguientes cargos:

- i. Presidente de la Comunidad: Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, y en su nombre, D. Ramón González.
- ii. Secretario – administrador: Inerzia Asesores Inmobiliarios, y en su nombre D. José María León.

Por otra parte, el sr secretario informa que es necesario otorgar facultades bancarias al secretario-administrador y presidente para poder aperturar cuentas bancarias y operar sobre las mismas en nombre de la Comunidad de Propietarios Parque Empresarial

Santana, así como la autorización para uso de las mismas en beneficio de aquélla. En resumen, el uso solidario de la cuenta de la comunidad, en beneficio de ésta. Sometido a consideración, se aprueba por unanimidad el otorgamiento de dichas facultades.

8º.- Ruegos y preguntas

Sin otros asuntos a tratar y siendo las 13:41 horas, el Sr. Presidente levanta la sesión, de todo lo cual y, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Presidente. Se redactará acta de esta reunión y se remitirá copia de la misma a los propietarios.

Se adjunta:

Anexo 1.- Cierre del Presupuesto de gastos del ejercicio 2.018, y detalle de las partidas.

Anexo 2.- Presupuesto de gastos generales para el ejercicio 2.019, Presupuesto de consumos por suministros en el 2.019 y detalle de partidas.

Vº.Bº.
EL PRESIDENTE

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Parque Empresarial Santana
C.I.F.: H - 23686801
Avda. Primero de Mayo, s/nº
23700 LINARES (Jaén)

Vº.Bº.
EL SECRETARIO

ANEXO 1:

**DETALLE POR PARTIDAS DE LOS
GASTOS COMUNES Y CONSUMOS DEL AÑO 2018 DE LA C.P. PARQUE EMPRESARIAL
SANTANA.**

1. Presupuesto Gastos generales C.P.P.E. SANTANA

El Presupuesto del ejercicio 2.018 se desglosa en varios bloques:

- SERVICIOS A CONTRATAR.
- MANTENIMIENTO INSTALACIONES.
- CONSUMOS COMUNES.
- SUPERAVIT 2017

Estos apartados contienen conceptos presupuestarios de distinta naturaleza que a continuación se detallan.

Se debe tener en cuenta que el presupuesto que se presenta y las propuestas por cada partida, se refieren a cantidades sin IVA.

SERVICIOS CONTRATADOS. -

Cierre 2.018 -> 400.805,01 €, supone un **ahorro del 1,24%** con respecto al presupuesto del ejercicio 2.018 (405.857,04 €).

A continuación, se detallan las partidas que componen este bloque:

- **Administración del Parque: INERZIA**

Contrato firmado el 1 de octubre de 2017, con una duración de dos años (1+1).

Cierre presupuesto 2.018 -> 82.257,14 €, que con respecto a lo presupuestado (83.091,84 €), supone un ahorro del 1,00%.

- **Administración de consumos energéticos: CETEMET**

Lectura y análisis de suministros eléctricos; servicio cuyo importe mensual es de 288 € más IVA.

Cierre presupuesto 2.018 -> 3.456,00 €, que coincide con lo presupuestado.

- **Vigilancia y protección:** GSI

Contrato firmado con entrada en vigor el 1 de agosto de 2018 y duración 2 años. El servicio prestado tiene el siguiente horario:

- Vigilante de seguridad sin arma, 24 horas todos los días del año.
- Vigilante de seguridad sin arma de 23:00 a 06:00 horas todos los días del año.
- Un auxiliar de servicio de 07:00 a 14:00 horas días laborales.
- Bolsa de 100 horas anuales de seguridad para refuerzos.

Cierre presupuesto 2.018 -> 214.982,36 €, que supone un ahorro del 1,72 % con lo respecto a lo presupuestado (218.750,32 €).

- **Limpieza, recogida de residuos +jardinería:** FISSA

Contrato firmado el 1 de octubre 2017. El horario del servicio de limpieza es de 7:00 horas a 14:00 horas de lunes a viernes (no incluye festivos) con 1 oficial y el de jardinería de 8:00 horas a 15:00 horas de Lunes a Viernes (no incluye festivos) con 1 oficial.

Cierre presupuesto 2.018 -> 71.340,00 €, que coincide con lo presupuestado (71.340,00 €).

- **Mantenimiento de control de plagas:** PLAGICONTROL

El servicio incluye 6 visitas en el año, y urgencias.

Cierre presupuesto 2018 -> 625,50 €, que con respecto a lo presupuestado (985,00€) supone un ahorro del 36,50%.

- **Seguro responsabilidad civil:** AIG

Cierre presupuesto 2.018 -> 2.423,00 €, importe que supone un mayor gasto del 14,13 % con respecto a lo presupuestado (2.123,00 €). Diferencia que se debe al pago de una franquicia por un siniestro eléctrico el 24 de mayo.

- **Seguro de daños materiales:** ACE EUROPA

Cierre presupuesto 2.018 -> 7.898,87 €, importe que coincide con lo presupuestado.

- **Fondo de reserva:** Para el 2.018 no se presupuestó esta partida.
- **Gastos varios:**

Cierre presupuesto 2.018 ->3.728,00 €, que supone un mayor gasto del 2,39% con respecto a lo presupuestado (3.642,00 €)

En esta partida, se reflejan gastos diversos en los que ha incurrido la comunidad a lo largo del año 2.018, no incluidos en el resto de los apartados presupuestarios, como: auditoría de cuentas de 2.017, gastos de papelería, adaptación de la Comunidad de Propietarios del PES a la LOPD, actualización placas directorio entrada,,,, y, otros gastos varios.

- **Honorarios de asesoría jurídica, contratos y convenios:** MONTERO ARAMBURU

Se firma propuesta con este despacho el 19 de enero de 2.017 por el asesoramiento jurídico para la C.P. PES durante todo el ejercicio; hasta enero 2018.

Cierre 2018 -> 6.915,63 €, que supone un ahorro según lo presupuestado (8.000 €) del 13,55 %.

- **IMPUESTOS:**

Cierre 2.018 -> 3.979,01 €, importe que coincide con lo presupuestado para 2.018.

- **WEB:** AMC SITEIN

Contrato vigente para mantenimiento del dominio, hosting y mantenimiento de la web hasta el 30/11/2019.

Cierre 2.018 -> 1.190,00 €, importe que supone un mayor gasto con respecto a lo presupuestado (340 €) del 250 %; ya que se ha contratado y realizado el rediseño y actualización de la web del Parque Empresarial Santana.

- **Gastos Financieros:** LA CAIXA

Precio acordado 3 € /transferencia, más gastos de mantenimiento y retenciones.

Cierre presupuesto 2.018 -> 307,60€, que supone un mayor gasto con respecto a lo presupuestado (250 €) del 23,04 %.

- **Consumo telefónico:** Internet y teléfono puesto de control y oficina C.P. PES; asimismo, incluye reparaciones en los mismos.

Cierre presupuesto 2.018 -> 1.701,00 €, que supone un ahorro con respecto a lo presupuestado (2.001 €) del 14,99 %.

MANTENIMIENTO INSTALACIONES

Cierre 2.018 -> 98.888,66 €, supone un **ahorro del 27,53%** con respecto a lo presupuestado para el año 2.018 (136.445,87 €).

A continuación, se detallan las partidas que componen este apartado:

- **Mantenimiento instalaciones de electricidad, incluidas inspecciones reglamentarias.** Importe mensual de 5.741,67 €. Finaliza el contrato con ELECNOR el 15 de noviembre. Se adjudica un nuevo contrato a partir del 16 de noviembre, a la empresa COFELY por un importe de 6.236,6 €/mes.

El mantenimiento preventivo lo realizan 2 oficiales de mantenimiento de Lunes a Viernes en horario de 7:00-15:00 horas, más urgencias.

Cierre presupuesto 2.018 -> 70.708,93 €, que supone un pequeño ahorro con respecto a lo presupuestado en 2.018 (70.795,87 €) del 0,12%

- **Reparaciones de instalaciones de electricidad**

Cierre presupuesto 2.018 -> 22.572,01 €. Este importe supone un ahorro del 10,43 % con respecto a lo presupuestado en 2.018 (25.200,00 €). Durante el 2.018 ha habido 2 incidentes eléctricos en el PES provocados por roturas en el cable de aceite (24 de mayo y 19 de junio de 2.018).

- **Reparaciones de instalaciones agua**

Cierre presupuesto 2.018 -> 1.574,38 €, este importe supone un ahorro del 47,52 % con respecto a lo presupuestado en 2.018 (3.000 €).

- **Mantenimiento contra incendios:**

Contrato revisión sistema contra incendios (4/año) firmado el 1 de enero de 2.018 con la empresa SISTEMAS ODEX.

Cierre presupuesto 2.018 -> 1.150,00 €; este importe supone un ahorro con respecto a lo presupuestado (2.350,00 €) del 51,06 %.

- **Mantenimiento saneamientos:**

Cierre presupuesto 2.018 -> 0 €.

Este año no ha habido actuaciones sobre atascos en los saneamientos.

- **Mantenimiento integral del Parque:**

Cierre presupuesto 2.018 -> 0,00 €. Se decidió en Junta de Propietarios de 2017 no presupuestar esta partida e incrementar el importe de la partida de reparaciones para actuar mediante correctivos.

- **Reparaciones:**

Cierre presupuesto 2.018 -> 2.033,34 €, este importe supone un ahorro importante con respecto a lo presupuestado (29.500,00 €) del 93,13 %.

De esta partida, hemos realizado exclusivamente pequeños mantenimientos correctivos, dejando pendiente varias actuaciones de reparaciones en viales/, aceras,,,,, para no comprometer la liquidez de la tesorería que se ha visto disminuida por las deudas de los propietarios.

- **Mantenimiento gas natural:**

En el año 2.018 se ha contratado el mantenimiento de esta instalación con la empresa FEVE, S.L. Se realiza en diciembre. En el informe aparecen unas cuantas deficiencias relativas a cables mal situados, cercanía de instalaciones de agua,,,,,

Cierre presupuesto 2.018 -> 850 €, esta partida presenta una desviación que supone un ahorro del 78,75% con respecto presupuesto 2.018 (4.000,00 €).

CONSUMOS COMUNES

Cierre 2.018 -> 41.914,12 €, supone un mayor gasto **del 2,94%** con respecto a lo presupuestado para el año 2.018 (41.677,47 €).

A continuación, se detallan las partidas que componen este apartado:

- **Consumo electricidad zonas comunes.:**

Cierre presupuesto 2.018 -> 35.038,03 €, este importe supone un mayor gasto con respecto a lo presupuestado (34.988,95 €) del 0,14 %.

- **Consumo agua zonas comunes:**

Cierre presupuesto 2.018 -> 6.876,09 €, este importe supone un mayor gasto del 2,80 % con respecto a lo presupuestado para 2.018 (6.688,51 €).

2. Presupuesto Suministros C.P.P.E. SANTANA

Este presupuesto se realiza, independiente al de gastos comunes, para que la comunidad pueda hacer frente a las facturas de consumos eléctricos y de agua que recibe mensualmente de las compañías suministradoras, hasta que se consiga independizar todas y cada una de las instalaciones/inmuebles del PARQUE y las distintas empresas puedan contratar sus propios suministros, de manera independiente a las zonas comunes del PES.

Este presupuesto se ha imputado a aquellos propietarios de naves que no tienen suministros independientes y, están consumiendo agua y luz en las mismas del suministro general.

CONSUMOS ESTIMADOS. -

Cierre 2.018 -> 387.459,02 €, que supone un **ahorro del 20,94 %** con respecto al presupuesto aprobado 2018 (490.099,01 €).

A continuación, se detallan las partidas que componen este bloque:

- **Consumo de energía eléctrica.**

Es el gasto eléctrico de todo el Parque Empresarial Santana; incluye zonas comunes y algunas edificaciones (vacías y ocupadas). La CP PES factura a los propietarios en base a un porcentaje estimado; éstos facturarán a sus arrendatarios en base a lecturas mensuales de consumos de los contadores existentes y estimaciones.

Cierre 2.018 -> 379.354,20 €, que supone un ahorro con respecto a lo presupuestado (477.772,73 €) del 20,60 %.

- **Consumo de agua:**

Al igual que la electricidad, el gasto del agua es de todo el Parque Empresarial Santana; incluye zonas comunes y algunas edificaciones (vacías y ocupadas). La CP PES factura a los propietarios en base a un % estimado; éstos facturarán a sus arrendatarios en base a unas lecturas de consumos y estimaciones.

Cierre presupuesto 2.018 -> 8.104,82 €. Esta partida presenta una desviación que supone un ahorro del 34,25 % con respecto a lo presupuestado (12.326,28 €).

RESUMEN CIERRE 2018

TOTAL, CIERRE DE GASTOS GENERALES PARA EL EJERCICIO 2.018: 488.819,56 € desglosado en los siguientes bloques o apartados:

- SERVICIOS A CONTRATAR: **400.805,01 €**
- MANTENIMIENTO INSTALACIONES: **98.888,66 €**
- CONSUMOS COMUNES: **41.914,12 €**
- SUPERÁVIT 2.017: **-52.788,23 €**

*** **Presupuesto GASTOS año 2018 total (531.192,14 €)**; si a este importe le aplicamos el cierre de gastos real 2018 (**488.819,56 €**), nos encontramos con una diferencia de **-42.372,58 €**; que supone **un ahorro del 7,98 %**; diferencia que se va a **aplicar** como **superávit** en el presupuesto de Gastos Generales del **año 2019**, para minorar los gastos.

TOTAL CIERRE DE SUMINISTROS DEL EJERCICIO 2.018: 387.459,02 €

***Se han realizado facturas de regularización a los propietarios con fecha 31 de diciembre de 2.018, por la diferencia entre lo presupuestado en consumos (490.099,01 €) y los consumos reales 2.018 facturados por ENDESA y LINAQUA (387.459,02 €), de la parte que corresponde a las naves/propietarios, resultando un importe total a regularizar de **-102.639,99 €** más IVA.

CIERRE GASTOS GENERALES 2018 C.P. P.E. SANTANA

GASTOS GENERALES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2018	CIERRE 31.12.2018	DIFERENCIA	%
SERVICIOS A CONTRATAR	405.857,04	400.805,01	- 5.052,03	-1,24%
MANTENIMIENTO INSTALACIONES	136.445,87	98.888,66	- 37.557,21	-27,53%
CONSUMOS COMUNES	41.677,47	41.914,12	236,65	0,57%
PROVISION INSOLVENCIA CASTULO TECHNOLOGY				
TOTAL GASTOS	583.980,37	541.607,79	- 42.372,58	-7,26%
SUPERAVIT AÑO 2017	- 52.788,23	- 52.788,23		
PRESUPUESTO 2018	531.192,14	488.819,56	- 42.372,58	-7,98%
GASTOS GENERALES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2018	CIERRE 31.12.2018	DIFERENCIA	%
SERVICIOS CONTRATADOS				
Administración del parque.	83.091,84	82.257,14	-834,70	-1,00%
Administración consumos energéticos y telefonía.	3.456,00	3.456,00	0,00	0,00%
Vigilancia y Protección.	218.750,32	214.982,36	-3.767,96	-1,72%
Limpieza, Recogida de residuos + Jardinería	71.340,00	71.340,00	0,00	0,00%
Mantenimiento de control de plagas.	985,00	625,50	-359,50	-36,50%
Seguro de responsabilidad civil.	2.123,00	2.423,00	300,00	14,13%
Seguro de daños materiales	7.898,87	7.898,87	0,00	0,00%
Fondo de reserva 5%	-	-	-	-
Gastos varios	3.642,00	3.728,90	86,90	2,39%
Honorarios de asesoría jurídica contratos y convenios	8.000,00	6.915,63	-1.084,37	-13,55%
Impuestos (Retenciones, otros,....)	3.979,01	3.979,01	0,00	0,00%
WEB	340,00	1.190,00	850,00	250,00%
Gastos Financieros	250,00	307,60	57,60	23,04%
Consumo telefónico	2.001,00	1.701,00	-300,00	-14,99%
Total Servicios a Contratar	405.857,04	400.805,01	- 5.052,03	-1,24%
MANTENIMIENTO INSTALACIONES				
Mantenimiento de instalaciones de electricidad.	70.795,87	70.708,93	-86,93	-0,12%
Reparaciones de instalaciones de electricidad	25.200,00	22.572,01	-2.627,99	-10,43%
Reparaciones instalaciones agua	3.000,00	1.574,38	-1.425,62	-47,52%
Mantenimiento contra incendios	2.350,00	1.150,00	-1.200,00	-51,06%
Mantenimiento Saneamientos	1.500,00	0,00	-1.500,00	-100,00%
Mantenimiento integral parque	-	-	-	-
Reparaciones	29.600,00	2.033,34	-27.566,66	-93,13%
Mantenimiento gas natural.	4.000,00	850,00	-3.150,00	-78,75%
Total Mantenimiento Instalaciones	136.445,87	98.888,66	- 37.557,21	-27,53%
CONSUMOS COMUNES				
Electricidad	34.988,95	35.038,03	49,07	0,14%
Agua	6.688,51	6.876,09	187,57	2,80%
Total Consumos	41.677,47	41.914,12	236,65	2,94%

ANEXO 1

CIERRE 2018 SUMINISTROS C.P. P.E. SANTANA

Presupuesto de gastos sin IVA

SUMINISTROS	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	CIERRE 31.12.2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
CONSUMOS ESTIMADOS	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%
DEFICIT/ SUP EJERCICIO AÑO ANTERIOR	-	-	-	-
TOTAL SUMINISTROS	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%
CONSUMOS ESTIMADOS				
Consumos de energía eléctrica	477.772,73	379.354,20	-98.418,53	-20,60%
Consumos de Agua	12.326,28	8.104,82	-4.221,46	-34,25%
Total Consumos	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%

SUMINISTROS	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	CIERRE 31.12.2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
CONSUMOS ESTIMADOS	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%
DEFICIT/ SUP EJERCICIO AÑO ANTERIOR	-	-	-	-
TOTAL SUMINISTROS	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%
CONSUMOS ESTIMADOS				
Consumos de energía eléctrica	477.772,73	379.354,20	-98.418,53	-20,60%
Consumos de Agua	12.326,28	8.104,82	-4.221,46	-34,25%
Total Consumos	490.099,01	387.459,02	- 102.639,99	-20,94%

ANEXO 2

DETALLE POR PARTIDAS DE LOS GASTOS COMUNES Y CONSUMOS PARA EL AÑO 2.019 DE LA C.P. PARQUE EMPRESARIAL SANTANA.

El Presupuesto total del ejercicio 2.019 se desglosa en dos grandes presupuestos:

1. Presupuesto Gastos generales C.P.P.E. SANTANA
2. Presupuesto Suministros C.P.P.E. SANTANA

1. Presupuesto Gastos generales C.P.P.E. SANTANA

Ahora pasamos a detallar las distintas partidas. El presupuesto se divide en los siguientes bloques:

- SERVICIOS A CONTRATAR
- MANTENIMIENTO INSTALACIONES
- CONSUMOS COMUNES
- SUPERÁVIT DEL AÑO 2.018

Estos apartados contienen conceptos presupuestarios de distinta naturaleza que a continuación se detallan.

Se debe tener en cuenta que el presupuesto que se presenta y las propuestas por cada partida se refieren a cantidades sin IVA.

SERVICIOS CONTRATADOS. -

A continuación, se detallan las partidas que van a componer este apartado para el año 2019:

- **Administración del Parque: INERZIA**

Este servicio se lleva a cabo a través de la empresa INERZIA ASESORES INMOBILIARIOS, que resultó adjudicataria de este servicio con fecha 1 de octubre de 2017, con una duración de dos años.

Presupuesto 2.019 -> 82.089,48 €, que se corresponde con el importe anual firmado para 12 meses. Supone un ahorro con respecto a lo que se presupuestó para el 2.018 del 1,21 % (83.091,84 €).

- **Administración de consumos energéticos: CETEMET**

Su servicio se ciñe a la gestión de los servicios de electricidad y agua del Parque por importe de 288 € más IVA.

Presupuesto 2.019 -> 3.456,00 €, que se corresponde con el presupuesto mensual aprobado por los 12 meses de 2.019. Cantidad que coincide con lo que se presupuestó para el 2.018 (3.456,00 €).

- **Vigilancia y protección: GSI**

Contrato firmado con fecha de entrada en vigor el 1 de agosto de 2.018 y duración 2 años. El servicio que se está prestando actualmente tiene el siguiente horario:

- Vigilante de seguridad sin arma, 24 horas todos los días del año.
- Vigilante de seguridad sin arma de 23:00 a 06:00 horas todos los días del año.
- Un auxiliar de servicio de 07:00 a 14:00 horas días laborales.
- Bolsa de 100 horas anuales de seguridad para refuerzos.

Presupuesto 2.019 -> 184.985,87 €, se corresponde con el importe mensual firmado por 4 meses, más importe mensual disminuyendo de 1 vigilante/noche (23:00-6:00 horas) por 8 meses. Este presupuesto supone un ahorro del 15,44 % con respecto a lo presupuestado en 2.018 (218.750,32 €).

Este importe recoge la Reducción de 1 vigilante nocturno en el horario de 23:00-6:00. Se estima esta reducción a partir del 1 de mayo de 2.019.

- **Limpieza, recogida de residuos + jardinería: FISSA**

Nuevo contrato firmado el 1 de octubre de 2.017, con una duración de dos años, en el que se han unido ambos servicios para abaratar costes. El horario del servicio de limpieza a partir del 15/01/19 es de 7:00 horas a 13:00 horas de lunes a viernes (no incluye festivos) con 1 oficial y el de jardinería de 8:00 horas a 14:00 horas de lunes a viernes (no incluye festivos) con 1 oficial.

Presupuesto 2.019 -> 66.555,00 €. El precio mensual firmado se ha disminuido a partir del 15/01/19 en 1h/día tanto del jardinero, como del auxiliar de limpieza. Para los últimos 3 meses del año se prevé un coste mensual de 5.833,33 €, teniendo en cuenta la previsión de subidas salariales (a razón de un presupuesto máximo de licitación de 70.000 €/año. Este importe supone un ahorro con respecto a lo presupuestado para el 2018 de 6,71% (71.340,00 €).

- **Mantenimiento de control de plagas: PLAGICONTROL**

El servicio incluye 6 visitas anuales 3D, y urgencias.

Presupuesto 2.019 -> 485 €, este importe se corresponde con la contratación de 6 servicios (485 €) más 250 € de actuaciones correctivas y supone un ahorro del 50,76 € con respecto a lo presupuestado en 2018 (985,00 €).

- **Seguro responsabilidad civil: AIG.**

Presupuesto 2.019 -> 5.951,00 €, que se corresponde con la propuesta aceptada para el seguro de Responsabilidad Civil a AIG para el año 2.019 (oferta económicamente más ventajosa de las recibidas). Este importe ha tenido una subida del 180,31 % con respecto a lo que se presupuestó para el 2.018. Hemos tenido una siniestralidad en los últimos 3 años muy elevada lo que ha provocado unas cotizaciones elevadísimas para la póliza de RC.

- **Seguro de daños materiales: ALLIANZ.**

Presupuesto 2.019 -> 7.899,00 €, que se corresponde con la propuesta aceptada para el seguro de Daños Materiales a ALLIANZ para el año 2.019 (oferta económicamente más ventajosa de las recibidas). Este importe coincide con lo presupuestado para 2.018.

- **Fondo de reserva:** Para el 2.019 no se presupuesta esta partida.

- **Gastos varios:**

Presupuesto 2.019 -> 8.263,00 €. Esta partida ha aumentado con respecto a lo que se presupuestó para el año 2.018 (3.642,00 €). Este importe se presupuesta para asumir los gastos de auditoría de cuentas del año 2.018; LOPD, papelería, reuniones de coordinación, actualización directorio, informe de seguridad que se ha llevado a cabo con la empresa SECURITA, extras de 2D etc... Destacar que ha aumentado en más de un 100 % por la inclusión de la partida para la realización del informe de seguridad y la estimación de informes técnicos para las licitaciones que se van a llevar a cabo en 2.019.

- **Honorarios de asesoría jurídica, contratos y convenios: ZURBARAN**

Se firma propuesta con este despacho a partir del 1 de febrero 2.019 por el asesoramiento jurídico para la C.P. PES, por importe de 4.800,00 €/año.

Presupuesto 2.019 -> 4.988,00 €, importe que se corresponde con lo firmado con Montero para el mes de enero 588 €/mes, más los 11 meses restantes a razón de 400 €/mes. Este presupuesto supone un ahorro con respecto a 2.018 del 37,65 % (8.000 €).

- **Honorarios reclamación cantidades:**

Presupuesto 2.019 -> 3.200,00 €, importe que se estima para la reclamación de cantidades de cuotas de comunidad que se está realizando a la empresa CASTULO TECHNOLOGY. Este presupuesto supone un ahorro con respecto a 2.018 del 100,00 %.

- **IMPUESTOS:**

Presupuesto 2.019-> 3.979,01 €, importe que se corresponde con los IAE que hay que pagar en 2.019 por las actividades en las que está dada de alta la Comunidad. El presupuesto coincide con respecto a lo presupuestado en 2.018 (3.979,01 €).

- **WEB: AMC SITEIN**

Actualmente se encuentra renovado el contrato con este proveedor de dominio, hosting y mantenimiento hasta el 30/11/2019.

Presupuesto 2.019 -> 340 €, importe que se corresponde con el presupuesto firmado para el mantenimiento de la web de la comunidad, y que a su vez coincide con lo que se presupuestó en 2.018.

- **Gastos Financieros: LA CAIXA**

Precio acordado por transferencia 3 € más gastos de mantenimiento y retenciones.

Presupuesto 2.019 -> 300 €. Importe estimado que supone un mayor gasto del 20,00 % con respecto a lo que se presupuestó para el 2.018 (250,00 €).

- **Consumo telefónico:** Internet y teléfono que dan servicio al puesto de control y oficina C.P. PES; se incluyen también las reparaciones en los mismos.

Presupuesto 2.019 -> 1.701,00 €, importe que coincide con el importe mensual firmado (141,75 €). Este importe supone un ahorro con respecto presupuesto 2018 del 14,99%.

MANTENIMIENTO INSTALACIONES

Presupuesto 2.019 -> 104.457,26 €, supone un **ahorro del 23,44%** con respecto a lo presupuestado para el año 2.018 (136.445,87€).

A continuación, se detallan las partidas que componen este apartado:

- **Mantenimiento instalaciones de electricidad, incluidas las inspecciones reglamentarias.** COFELY. Este servicio está contratado con esta empresa desde el 16 de noviembre de 2.018 por un importe mensual de 6.236,58 €

El mantenimiento preventivo lo realizan 2 oficiales de mantenimiento de lunes a viernes en horario de 7:00-15:00 horas, más urgencias.

Presupuesto 2.019 -> 77.957,26 €, que se corresponde con el precio actual mensual firmado por 12 meses, más un importe de 3.118,30 €, correspondiente al mantenimiento 16/11/18-30/11/18 cuya factura han emitido en el 2.019. Este importe supone un mayor gasto con respecto el presupuesto del año 2.018 del 10,12 % (70.795,87 €).

- **Inspecciones reglamentarias:**

Presupuesto 2.019 -> 4.000 €. Esta partida se corresponde con las inspecciones reglamentarias que se van a llevar a cabo durante 2.019 en los sistemas contra incendios y el los CT.

- **Reparaciones de instalaciones de electricidad**

Presupuesto 2.019 -> 14.000 €. Importe que se estima para posibles reparaciones eléctricas de las instalaciones y Centros de Transformación que dan suministro eléctrico actualmente al Parque, asesoramientos técnicos de las instalaciones, etc.... Lo presupuestado para este 2019 supone un ahorro con respecto a 2.018 del 44,44 % (25.200,0 €).

- **Reparaciones de instalaciones agua:**

Presupuesto 2.019 -> 1.500,00 €. Este año hemos ajustado aún más esta partida, para reparar posibles averías y fugas de las acometidas de agua del Parque, que presentan muy mal estado. Este importe supone un ahorro con respecto al presupuesto del 2.018 del 50%.

- **Mantenimiento contra incendios: SISTEMAS ODEX**

Contrato revisión sistema contra incendios (4 revisiones/año) que se ha firmado el 1 de enero de 2.019 con esta empresa.

Presupuesto 2.019 -> 2.150,00 €; se corresponde con el contrato firmado (1.150,00 €) más 1.000 € estimados para reparaciones de la red contra incendios (cristales, bies, señalizaciones, etc....). Este importe supone un ahorro sobre lo presupuestado en 2.018 (2.350,00 €) del 8,51 %.

- **Mantenimiento saneamientos:**

Presupuesto 2.019 -> 0,00€. Este año no se ha presupuestado esta partida. Si hubiese algún incidente irá con cargo a otras partidas del presupuesto.

- **Mantenimiento integral del Parque:**

Para este año no se ha presupuestado esta partida; no hay actualmente firmado contrato de mantenimiento preventivo. El importe correspondiente a correctivos que puedan producirse se hará con cargo a la partida de reparaciones.

- **Reparaciones:**

Presupuesto 2.019 -> 4.000,00 €. Importe estimado en función de lo gastado en 2.018; que supone respecto a dicho presupuesto, un ahorro del 86,49%.

Al no haber firmado contrato de mantenimiento integral, se engloba en esta partida las reparaciones que hay que ir haciendo en el Parque por rotura pavimentos, arquetas, pequeña obra civil en Centros transformación, etc...., las cuales serán mínimas por falta de presupuesto.

- **Mantenimiento gas natural:**

Se prevé para 2019 una revisión o actuación anual que se contratará con FEVE (empresa que ha realizado el preventivo y correctivo en 2.017 y 2.018)

Presupuesto 2.019 -> 850,00 €, esta partida se estima para contratar el mantenimiento de la red común de gas que recorre el Parque hasta las llaves de abonado. Este importe supone un ahorro con respecto a lo presupuestado en 2.018 del 78,75 %. Si durante el año 2.019 hubiera que realizar alguna reparación el gasto se incorporara en la partida de reparaciones.

No se tienen en cuenta para este año, el gasto de la legalización y puesta en marcha del tramo de tubería de gas subterráneo que une las llaves de abonado de la nave D y la B, si se produjese dicha solicitud. Si se produjese este hecho habría que hacer una derrama independiente para sufragarlo.

CONSUMOS COMUNES

Presupuesto 2.019 -> 43.803,54 €, supone un mayor gasto del 5,10% con respecto a lo presupuestado para el año 2.018.

A continuación, se detallan las partidas que componen este apartado:

- **Consumo eléctrico de zonas comunes:**

Presupuesto 2.019 -> 36.789,93 €.

Es una estimación realizada en base al consumo real eléctrico de las zonas comunes (alumbrado, puesto de control, instalaciones comunes, etc...) del año 2018 incrementadas en un 5%. Supone un mayor gasto con respecto a lo presupuestado en 2.018 del 5,15%.

- **Consumo de agua zonas comunes:**

Presupuesto 2.019 -> 7.013,61 €.

Es una estimación realizada en base al consumo real de agua del año 2018 más un 2%. Supone un mayor gasto respecto a lo presupuestado en 2.018 (6.688,51 €) del 4,86%.

SUPERÁVIT AÑO 2.018

Ahorro de -42.372,58 €. Se corresponde con el ahorro en los gastos generales (principalmente en el apartado de Mantenimiento de Instalaciones del año 2.018) con respecto a lo que se presupuestó. Esta partida se aplica íntegra en el presupuesto de gastos del año 2.019 para minorarlos.

***Una vez descrito el detalle de todas las partidas el Presupuesto de Gastos Generales correspondiente al año 2.019; quedaría como sigue:

- GASTOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2.019: **522.453,16 €.**
- SUPERÁVIT DEL AÑO 2.018: **- 42.372,58 €.**
- **TOTAL PRESUPUESTO REPERCUTIBLE 2.019: 480.080,58 €.** Supone un **ahorro total del 9,62%** con respecto a lo que se presupuestó para el año 2.018 (531.192,14€)

2. Presupuesto Suministros C.P.P.E. SANTANA

Este presupuesto se realiza, independiente al de gastos comunes, para que la comunidad pueda hacer frente a las facturas de consumos eléctricos y de agua que recibe mensualmente de las compañías suministradoras, hasta que se consiga independizar todas y cada una de las instalaciones/inmuebles del PARQUE y las empresas puedan contratar sus propios suministros de manera independiente al PES.

Este presupuesto se imputará a aquellos propietarios de naves que no tienen suministros independientes en las mismas y están consumiendo agua y luz en las mismas. Para el año 2019, se repartirá entre los siguientes propietarios: AGENCIA IDEA, TNB, TMT, Manuel Gallego y Pedro Cantudo Arrendamientos.

Se hará en base a un % resultante de la media del consumo real de cada propietario nombrado en el párrafo anterior en el año 2018; al finalizar el ejercicio 2019, se procederá a regularizar, según repartos reales.

TOTAL, PRESUPUESTO 2.019: 406.588,83 €, que supone un ahorro del 17,04 % con respecto a lo que se presupuestó para 2018 (490.099,01 €).

La previsión de consumo se estima en base al cierre de la partida de suministros del año 2.018; ya que se prevé para el 2.019 el consumo del año anterior actualizado en un 5% por la subida de los precios de la energía. Tenemos contrato con ENDESA hasta el 31/05/19; por lo que se va a proceder a licitar este contrato para optimizar los precios y obtener la oferta económica más ventajosa que entrara en vigor a partir del 01/06/19

- **Consumo de energía eléctrica.**

Es el gasto eléctrico de las naves e instalaciones privadas sitas en el PES y edificaciones (vacías y ocupadas) que aún no están independizadas, cuyo gasto recibe y asume la comunidad. Posteriormente la CP PES factura a los propietarios y éstos facturan a sus arrendatarios, si procede, en base a unas lecturas de consumos y estimaciones.

Presupuesto 2.019 -> 398.321,91 €, que supone un ahorro con respecto a lo presupuestado en 2018 (477.772,73 €) del 16,63 %.

Este importe está estimado en base al cierre del año 2.018 más un 5 %.

- **Consumo de agua:**

Al igual que la electricidad, el gasto del agua para 2018 de las naves e instalaciones privadas sitas en el PES y edificaciones (vacías y ocupadas) que aún no están independizadas, cuyo gasto recibe y asume la comunidad. Posteriormente la CP PES factura a los propietarios y éstos facturan a sus arrendatarios, si procede, en base a unas lecturas de consumos y estimaciones

Presupuesto 2.019 -> 8.266,92 €. Importe estimado en base al cierre 2.018 más un 2%, supone un ahorro del 32,93 % con respecto 2.018.

PRESUPUESTO 2019 C.P. P.E. SANTANA

Presupuesto de gastos sin IVA

GASTOS GENERALES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.019	PORCENTAJE 2019 (%)	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
SERVICIOS CONTRATADOS	405.857,04	374.192,36	77,94%	-31.664,68	-7,80%
MANTENIMIENTO INSTALACIONES	136.445,87	104.457,26	21,76%	-31.988,61	-23,44%
CONSUMOS COMUNES	41.677,47	43.803,54	9,12%	2.126,08	5,10%
TOTAL GASTOS	583.980,37	522.453,16	108,83%	-61.527,21	-10,536%
SUPERAVIT AÑO 2018-2019	-52.788,23	-42.372,58	-8,83%	-10.415,65	
PRESUPUESTO 2018-2019	531.192,14	480.080,58	100,00%	-51.111,56	-9,62%

GASTOS GENERALES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.019	PORCENTAJE 2019 (%)	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
SERVICIOS CONTRATADOS	83.091,84	82.089,48	17,10%	-1.002,36	-1,21%
Administración del parque.	3.456,00	3.456,00	0,00%	0,00	0,00%
Administración consumos energéticos.	218.750,32	184.985,87	36,53%	-33.764,45	-15,44%
Vigilancia y Protección.	71.340,00	66.555,00	13,86%	-4.785,00	-6,71%
Limpieza, Recogida de residuos+ Jardinería	985,00	485,00	0,10%	-500,00	-50,76%
Mantenimiento de control de plagas.	2.123,00	5.951,00	1,24%	3.828,00	180,31%
Seguro de responsabilidad civil.	7.898,87	7.899,00	1,65%	0,13	0,09%
Seguro de daños materiales	-	-	-	-	-
Fondo de reserva 10%	-	-	-	-	-
Gastos varios	3.642,00	8.263,00	1,72%	4.621,00	126,88%
Honorarios de asesoría jurídica contratos y convenios	6.000,00	4.988,00	1,04%	-3.012,00	-37,65%
Honorarios reclamación cantidades.	-	3.200,00	0,67%	3.200,00	100,00%
Impuestos (Retenciones, otros,...)	3.979,01	3.979,01	0,85%	0,00	0,00%
WEB	340,00	340,00	0,07%	0,00	0,00%
Gastos Financieros	250,00	300,00	0,06%	50,00	20,00%
Consumo telefónico	2.001,00	1.701,00	0,35%	-300,00	-14,99%
Total Servicios a Contratar	405.857,04	374.192,36	77,94%	-31.664,68	-7,80%

GASTOS GENERALES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.019	PORCENTAJE 2019 (%)	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
MANTENIMIENTO INSTALACIONES	70.795,87	77.957,26	16,24%	7.161,40	10,12%
Mantenimiento de instalaciones de electricidad	-	4.000,00	0,83%	4.000,00	100,00%
Inspecciones reglamentarias	25.200,00	14.000,00	2,92%	-11.200,00	-44,44%
Reparaciones de instalaciones de electricidad	3.000,00	1.500,00	0,31%	-1.500,00	-50,00%
Mantenimiento contra incendios	2.350,00	2.150,00	0,45%	-200,00	-8,51%
Mantenimiento Saneamientos	1.500,00	0,00	0,00%	-1.500,00	-100,00%
Mantenimiento integral para que	-	-	-	-	-
Reparaciones	29.600,00	4.000,00	0,83%	-25.600,00	-86,49%
Mantenimiento gas natural.	4.000,00	850,00	0,18%	-3.150,00	-78,75%
Total Mantenimiento Instalaciones	136.445,87	104.457,26	21,76%	-31.988,61	-23,44%

CONSUMOS COMUNES	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.019	PORCENTAJE 2019 (%)	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
Electricidad	34.988,95	36.789,93	7,66%	1.800,98	5,15%
Agua	6.688,51	7.013,61	1,46%	325,10	4,86%
Total Consumos	41.677,47	43.803,54	9,12%	2.126,08	5,10%

PROPIETARIOS	%	cuota anual	cuota trimestral	CUOTAS 2018	DIF 2019-2018
AGENCIA	90,118%	432.639,01	108.159,76	478.899,73	-46.069,71
GASTULO TECHHICLOGY	6,125%	99.006,65	9.751,84	43.158,96	-4.152,81
MANUEL GALLEGO GARRERA	0,745%	5.576,60	894,19	3.967,38	-380,78
PEDRO GANTUÑO ARRITOS	0,338%	1.622,67	405,67	1.735,43	-172,76
TMB HANICAP SOLUTIONS	0,230%	1.104,19	276,05	1.221,74	-117,56
TMT	0,444%	2.131,56	532,89	2.358,49	-226,94
TOTAL	100,000%	460.080,68	120.020,14	531.192,14	-61.111,56

T. SUPER PÉS	274.071,88
SUPER OCC PARCELAS	196.379,04
ZOHNAS GOMINEB	11.096,97
VIALES, ZOHNAS VERDES	66.636,45

€/M2/AÑO	2,4447
€/M2 MEB	0,29372192

ANEXO 2

PRESUPUESTO 2019 SUMINISTROS C.P. P.E. SANTANA

Presupuesto de gastos sin IVA

SUMINISTROS	PRESUPUESTO EJERCICIO 2.018	PRESUPUESTO 2.019	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018	DIFERENCIA SOBRE PRESUPUESTO 2018 (%)
CONSUMOS ESTIMADOS	490.099,01	406.588,83	-83.510,18	-17,04%
DEFICIT/ SUP EJERCICIO AÑO ANTEROR	-	-	-	-
TOTAL SUMINISTROS	490.099,01	406.588,83	-83.510,18	-17,04%
CONSUMOS ESTIMADOS				
Consumos de energía eléctrica	477.772,73	398.321,91	-79.450,82	-16,63%
Consumos de Agua	12.326,28	8.266,92	-4.059,36	-32,93%
Total Consumos	490.099,01	406.588,83	-83.510,18	-17,04%