

25 de junio de 2021

INFORME SOBRE EL ESTADO DE CUENTAS DEL EJERCICIO 2020

Estimado propietario:

Por acuerdo de la Junta Directiva les enviamos los estados contables correspondientes al ejercicio 2020 y memoria de actuaciones llevadas a cabo, dado que no será posible celebrar asamblea por el momento debido la Covid-19. Incluimos:

- Cuenta de resultados a 31/12/2020
- Balance de situación a 31/12/2020
- Mayor con todos los gastos que se produjeron durante el ejercicio.
- Cuadro de amortizaciones.
- Estado de morosidad a 31/12/20
- Breve resumen de las actuaciones de las comisiones de trabajo
- Actuaciones de la Junta Directiva de la Entidad.

ESTADOS CONTABLES

La cuenta de pérdidas y ganancias presenta un superávit de 64.332,88€ debido a la **cancelación de las provisiones** dotadas para la construcción del Centro Cívico y del jardín en el Huerto de Prácticas Agrícolas por importe de 49.303,53€, llevando dichas partidas a la cuentas de inmovilizado y, por tanto, estando sujetas a amortizaciones. También ha habido una disminución de gastos al haber sido un ejercicio atípico. Concretamente se han reducido los siguientes:

Los gastos generales Incluyen los consumos de electricidad, agua, la prima de seguro de responsabilidad civil de la Entidad, los gastos financieros y las actividades lúdicas.

Estos gastos se han reducido en -9.865,69€ debido a la disminución del consumo de luz por sustitución de bombillas a led, menor importe en consumo de agua por haber sido un año lluvioso junto a una mejora en la planificación del riego, y por no haber destinado cantidad alguna a la celebración de fiestas.

La conservación de infraestructuras. Comprende esta partida los gastos de conservación y limpieza general de la Urbanización, el servicio de recogida de basura y podas particulares, el mantenimiento y reparación de farolas, y las obras de mantenimiento general que se pueden producir en la Urbanización a lo largo del año, así como la compra de materiales para poder llevar a cabo dicho mantenimiento.

En el ejercicio de 2020 se han disminuido en -3.288,16€. Este grupo de gastos ha tenido, por un lado, un incremento de 7.927,51€ debido esencialmente a la contratación extra de una empresa que llevase a cabo las desinfecciones de jardines, parques y pistas, dos veces al día, tal y como indicaban la normativa sanitaria y siguiendo los criterios del propio Ayuntamiento, quien los hacía en sus instalaciones municipales. Y por otro lado se ha contrarrestado con una disminución de -11.215,67€ al no haber hecho obras de relevancia. Cabe destacar la sustitución progresiva a iluminación led de las farolas de la Entidad.

El servicio de seguridad. Está formada esta partida por el control de accesos, el servicio de rondas con vehículo y el mantenimiento del control de accesos con los lectores de matrículas, las barreras y el sistema informático.

Ha habido un incremento de 4.906,06€ debido a la subida de honorarios de auxiliares y vigilantes en 6.301,40€ ya que en 2020 hubo un incremento de los costes salariales, sobre todo del servicio que prestan los auxiliares, para adaptarlos al incremento del salario mínimo interprofesional decretado por el Gobierno. Por otro lado hubo una disminución en los gastos de mantenimiento del sistema de control de accesos.

Los gastos de Administración, correo y otros servicios profesionales. Este grupo de gastos está formado por los honorarios de administración, material de oficina, correo y otros servicios. La limpieza de la oficina, teléfono y línea de internet, y por otros servicios de profesionales, como pueden ser el servicio de asesoramiento jurídico contratado por la Entidad, interposición o respuesta a demandas, tasas por inicio de expedientes de cobro a deudores, informes técnicos de arquitectos, auditorías, etc.

Se han reducido en -6.440,65€ por haber reducido la partida de gastos administrativos (se hizo un abono de -1.452€ de gastos administrativos correspondientes al ejercicio de 2019) y de la partida de "otros servicios de profesionales" no se gastaron 3.506,05€ de los 8.800 presupuestados.

Otros gastos y amortizaciones. Esta partida incluye el impuesto sobre beneficios al que estamos sujetos por algunas de las partidas de gastos e ingresos de la Entidad, y por las amortizaciones que consiste calcular la depreciación del valor de los distintos elementos que componen el patrimonio de la Entidad (edificios, mobiliario, instalaciones, equipos informáticos, etc). Para ello se calcula la vida útil de cada elemento y se divide entre su valor de adquisición, y cada año se amortiza en dicha cantidad calculada.

Se adjunta cuadro con las amortizaciones de los bienes de la Entidad a 31 de diciembre de 2021.

MOROSIDAD DE LA ENTIDAD (adjuntamos cuadro con estado morosidad)

E.U.C. TORREGUIL - INFORME MOROSIDAD 2020										
1- INCREMENTO Y DECREMENTO DE DEUDORES (PROPIETARIOS)										
		SALDO TOTAL								
	AÑO	PROPIETAR.	DIFERENCIA							
	2009	131.604,00	-							
	2010	156.721,00	25.117,00							
	2011	226.132,00	69.411,00							
	2012	292.033,00	65.901,00							
	2013	364.479,00	72.446,00							
	2014	430.121,00	65.642,00							
	2015	456.519,00	26.398,00							
	2016	489.584,77	33.065,77							
	2017	337.271,10	- 152.313,67							
	2018	357.941,87	20.670,77							
	2019	368.530,85	10.588,98							
	2020	388.192,65	19.661,80							
EL INDICE DE MOROSIDAD SE INCREMENTA PORQUE LOS PROPIETARIOS QUE NO PAGAN NINGÚN RECIBO SIGUEN SIN PAGAR. SI BIEN SE HAN COBRADO ATRASOS EN 2020 POR 30.815,82€										
2- Nº DE VIVIENDAS QUE NO HAN EFECTUADO NINGÚN PAGO DURANTE EL EJERCICIO										
	EJERCICIO 2016		EJERCICIO 2017		EJERCICIO 2018		EJERCICIO 2019		EJERCICIO 2020	
PARTICULARES	33	22.374,00	34	23.337,60	24	16.136,64	28	18.715,20	27	18.046,80
PROMOTORAS	33	22.374,00	26	17.846,40	28	18.826,08	31	20.720,40	22	14.704,80
BANCOS	6	4.068,00	4	2.745,60	6	4.034,16	3	2.005,20	7	4.678,80
TOTAL	72	48.816,00	64	43.929,60	58	38.996,88	62	41.440,80	56	37.430,40
3- INDICE DE DEVOLUCIONES										
555 PROPIETARIOS DOMICILIADOS A 31/12/20										
		EJERC. 2016	EJERC. 2017	EJERC. 2018	EJERC. 2019	EJERC. 2020				
	REMESAS	362.983,00	368.426,90	366.234,68	368.132,05	372.641,64				
	GIRO ATRASOS	5.600,00	3.705,91	4.816,79	7.481,88	4.780,37				
	TOTAL	368.583,00	372.132,81	371.051,47	375.613,93	377.422,01				
	DEVOLUCIONES	12.106,53	8.567,95	10.592,24	10.521,21	8.965,02				
TASA DE DEVOLUCIONES =		3,28%	2,30%	2,85%	2,80%	2,38%				
4- DEUDA ACUMULADA DE PROPIETARIOS, PROMOTORAS Y BANCOS										
		2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2020	
PROPIETARIOS: IMPORTE		139.008,00	170.656,00	147.853,91	149.276,91	170.923,98	200.145,69	203.366,60	202.122,32	
Nº DE PROPIETARIOS		129	110	89	79	84	89	78	83	
PROMOT. Y BANCOS: IMPORTE		225.470,00	253.807,00	308.665,00	340.300,00	166.347,12	157.796,18	165.164,25	186.070,33	
Nº DE PROMOTORAS		74	67	77	81	40	70	37	30	
(DE ESTA CANTIDAD EN 2020 HABIA 11 VIVIENDAS DE BANCOS QUE DEBIAN 69.644,49 €)										
5- GESTION DE COBRO A MOROSOS VIA ADMINISTRATIVA (HASTA 31/12)										
		Nº. EXPDTES.	IMPORTE							
EXPEDIENTES EN EL AYUNTAMIENTO			322	473.097,87	INCLUYE LO RECLAMADO EN 2020					
COBROS INGRESADOS x EL AYUNTAMIENTO				122.835,88	(1)					
% DE COBROS RESPECTO AL IMPORTE RECLAMADO				25,96						
IMPORTE RECLAMADO EN 2020				25.704,41						
(1) COBROS INGRESADOS POR EL AYUNTAMIENTO										
2021	4.368,19	(hasta abril 21)								
2020	27.217,37									
2019	15.020,07									
2018	11.311,28									
2017	3.870,04									
2016	24.571,14									
2015	20.136,16									
2014	5.009,71									
2013	8.824,61									
2012	4.864,30									
2011	2.011,25									
TOTAL	122.835,93									

1. La morosidad se ha incrementado en 19.661€ respecto a 2019.

2. Viviendas que no ha pagado nada en el ejercicio: 56viv. x 668€/año = 37.4085€

3. Tasa de devoluciones: 2.38% se gira a 555 propietarios.
4. Deuda propietarios = 202.122 Deuda de promotoras y bancos = 186.070.
5. Cobrado a deudores por el Ayuntamiento en 2020 = 27.217€
6. Cobrado a deudores por el Ayuntamiento desde que se utiliza la vía administrativa: 122.835€ (el 25,96 de la deuda reclamada por vía administrativa).
7. De la deuda total de los bancos a 31/12/2020 = 69.644€, se ha cobrado hasta el día 5 de mayo de 2021 = 29.000€.

LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LAS COMISIONES DE TRABAJO FUERON LAS SIGUIENTES:

Comisión de Patrimonio: Encargada de llevar a cabo la rehabilitación del Centro Cívico. Recepción del Centro Cívico revisando las obras realizadas. Una vez acabado su cometido continuó la Comisión de Actividades para su puesta en marcha.

Comisión actividades y apertura del Centro Cívico.

La comisión de actividades está trabajando actualmente en la preparación para la apertura el Centro



Cívico. Para ello, en el transcurso de 2021 ha llevado a cabo o a cabo las siguientes actuaciones que, en su momento, se habrán de ratificar en asamblea:

- Encuesta entre los habitantes de la Urbanización para conocer sus deseos e inquietudes.
- Estudio de las distintas dependencias, posibilidades de cada una y relación de mobiliario a adquirir.
- Elaboración de normas de uso.
- Elaboración de normas para la explotación por terceros.
- Reuniones con posibles empresas interesadas en su explotación para que presenten proyectos que se puedan ofertar.

Comisión Jardín en Huerto Prácticas Agrícolas: Encargada de llevar a cabo un jardín en el Huerto de Prácticas Agrícolas. La obra se ha terminado en su primera fase. En una próxima asamblea se propondrá su terminación.



Comisión de Seguridad: Se reunió en tres ocasiones para analizar distintos problemas surgidos en la Urbanización y para proponer medidas para atajarlos. Esta comisión está formada por propietarios relacionados con la seguridad y con las fuerzas de seguridad del Estado.

Comisión de morosidad: Se reunió en una ocasión decidiendo lo siguiente:

1. A partir de ahora, cuando un propietario deba un saldo superior a 600 €, se llevará su expediente al Ayuntamiento.
2. Los expedientes iniciados por el Ayuntamiento se continuarán.
3. La administración averiguará, a través de los presidentes de las comunidades, si la vivienda del propietario deudor está alquilada para proceder a embargar el alquiler. También procederá a realizar averiguaciones a través de las matrículas.
4. En cuanto a los procedimientos futuros se estudiará con la Comisión de Morosidad caso por caso.

ACTUACIONES LLEVADAS A CABO POR LA JUNTA DIRECTIVA.

La Junta Directiva se reunió en 2 ocasiones de manera presencial y en 4 ocasiones mediante videoconferencia. Ha permanecido en todo momento atenta a la evolución de la pandemia y ha adoptado las medidas que ha considerado más adecuadas en cada momento. En sus reuniones ha deliberado sobre las diversas cuestiones que afectan a la Entidad, seguridad, obras y mantenimiento, morosidad, recogida de basura y limpieza, preguntas y sugerencias de propietarios, escritos y peticiones al Ayuntamiento, etc. Además de sus funciones habituales destacan:

- Participación en las comisiones de trabajo, deliberando sus acuerdos y aportando sugerencias y ratificando los acuerdos de las comisiones.
- Sector B. Se han mantenido varias reuniones reclamando su incremento de participación en el gasto de la partida de seguridad desde el año 2020 en base al incremento del número de viviendas. En estos momentos se está a la espera de una asamblea general del Sector B para someter nuestras peticiones.
- Se han adoptado acuerdos en relación a las medidas que se habían de aplicar en cada momento en relación a la pandemia por Covid-19. Se dispuso la desinfección de jardines y pistas, cierre o apertura de instalaciones deportivas, zonas de juegos infantiles, etc. Siempre atendiendo a las directrices que marcaba el Ayuntamiento.
- Se ha interpuesto un contencioso administrativo al Ayuntamiento de Murcia al no haber respondido en nuestra reclamación para que se hiciesen cargo del suministro eléctrico de las farolas y la limpieza de los viales.
- Se han mantenido varias reuniones con un posible inversor para el Centro Deportivo, si bien, y con motivo de la Pandemia no se continuaron las conversaciones al desistir el posible inversor. Cualquier propuesta en este sentido sería llevada a una asamblea general.
- Se hizo un seguimiento de la marcha de las obras del Centro Cívico y Jardín en H. P.Agrícolas.
- Se acordó la contratación de la empresa de auditoría "Factor Capital, sl" para auditar las cuentas de los ejercicios 2017-19. El informe fue aportado junto con las cuentas de 2019.
- Se iniciaron gestiones para instalar un buzón de paquetería en zona de control de accesos para empresas tipo "Amazon".
- Ante las numerosas quejas de vecinos, se han hecho gestiones ante el Ayuntamiento y Policía Local para que pongan medios para reducir la velocidad de los vehículos que circulan por la Entidad.
- Solicitud y gestiones ante el Ayuntamiento para que acuda un camión de "ecoparque móvil" a la Entidad.
- Se han adoptado medidas para frenar el vandalismo por parte de jóvenes de la Entidad hacia mobiliaria y elementos comunes.

En cuanto al presupuesto, dadas las circunstancias actuales debido al Covid-19 la Junta Directiva decidió que se prorrogase el del ejercicio de 2019.
En cuanto las condiciones lo permitan se convocará asamblea general.

Si algún propietario desea alguna aclaración de las cuentas presentadas, o su revisión, han de ponerse en contacto con la administración de la Entidad para poder concertar previamente una cita.

Aprovechamos para enviarles un cordial saludo y desearles que disfruten un buen verano.