

## Preguntas de los propietarios sobre las cuentas de 2018

OPEN CABRERA  
REF: JC\_0013\_20200213  
13 February2020

Los propietarios (OPEN CABRERA) han formulado una serie de preguntas que les gustaría dirigir a la ASESORIA y JUNTA para mejorar la confianza en la comunidad.

Comprendemos que algunas contestaciones serán de naturaleza técnica y por eso pedimos que todos los detalles, técnicas incluidas, serán por escrito. Si habrá alguna técnica que nos difícil de comprender, podríamos pedir aclaraciones de un profesional que entienda estos asuntos mejor.

De momento pedimos que no se hará NINGUNA acción en el área de instalaciones eléctricas hasta que las explicaciones junto con la documentación explicativa hayan sido presentados y posteriormente revisados. Además, podrá existir la necesidad de hacer preguntas adicionales una vez revisada dicha documentación.

### 1. Consultas respecto a las cuentas de 2018

Hemos tomado nota que la ASESORIA ha firmado las cuentas de 2018. Nos gustaría recibir una aclaración completa para restaurar confianza entre la asesoría y los propietarios.

La Entidad me ha aportado Libro de Bancos, Libro de Caja, Libro de Ingresos de los miembros de la Junta, facturas de gastos, nominas, seguros sociales, justificantes de los movimientos en los bancos, así como los extractos de los mismos.

Examinada toda esta documentación y analizado el Balance Final puedo decir que este refleja realmente los gastos e ingresos acaecidos durante el Ejercicio 2018, con la salvedad que se han adaptado algunas de las partidas a indicación de los delegados, ya que según ellos son de mejor entendimiento para ellos.

No obstante, la salvedad anterior, el resultado final es el mismo.

- 1.1 Pedimos a la ASESORIA que de explicaciones sobre como la calificación ha sido formulada sobre las cuentas de 2018 junto con explicaciones específicas sobre cada cambio efectuado.
- 1.2 Pedimos una copia de las cuentas ANTES de efectuar dichos cambios.
- 1.3 Puede confirmar la ASESORIA que las cuentas hubieran sido declaradas validas en este formato ANTES de las “adaptaciones”?
- 1.4 Pedimos que se presente documentación que respalde las adaptaciones efectuadas. Sea correspondencia, facturas, etc.
- 1.5 Fueron acordadas las adaptaciones por la JUNTA entera incluido el representante del ayuntamiento de Turre?
- 1.6 Fueron solicitadas algunas adaptaciones por parte de alguno de los delegados de los propietarios?

1.7 Una carta del alcalde de Turre, Martin Morales, de 6 mayo, 2016 dice: *“La ley de urbanización dice claramente que desarrollo y mantenimiento es solamente la responsabilidad del constructor hasta que todas las infraestructuras hayan sido terminadas”*.

Puede confirmar la ASESORIA que las cuentas de 2018 son correctas y que las firmaría teniendo en cuenta la intención de la JUNTA de pedir un préstamo de 190.000 Euros para instalaciones eléctricas por parte de propietarios?

## **2. Estructuras eléctricas & acuerdos de prestamos**

2.1 En caso de ser aceptada la instalación eléctrica a un coste de 198.000 Euros, quien se será el dueño de dicho activo? Serán las transformadores propiedad de los propietarios de las viviendas o del constructor?

2.2 En las cuentas de 2017, un nuevo activo fue añadido por valor de 24.887 Euros. “generador Endesa” Que es y para que fines se usa? Es propiedad de Endesa? Nos puede proporcionar una foto?

2.3 Visto que la JUNTA intención de comprometer los propietarios un a préstamo de 198.000 Euros, pedimos que se nos presente una propuesta detallada que especifica el monto a prestar de CADA propietario incluido el monto de interés bancarios que supone pagar a cada propietario en el periodo del préstamo.

2.4 Actualización del transformador de Endesa. Ha sido mencionado por parte de la JUNTA el 13 noviembre, 2017 que la JUNTA había concentrado sus esfuerzos principalmente en mantenimiento “aparte de aumentar la capacidad del transformador de 250Ka a 600Ka”.

Cuanto era el coste de este aumento de capacidad que fue pagado por los propietarios?

Donde esta situado el transformador mencionado?

## **3. IVA no recuperable.**

Tenemos que destacar que 70.000 Euros fueron necesarios para generar 14.000 Euros de IVA no recuperable en las cuentas de 2018. En 2019, es posible que otros 70.000 Euros de gastos generaran una cantidad parecida en IVA no recuperable? Hay una preocupación de que los 57.000 Euros de IVA no recuperable representan otros 270.000 Euros de gastos en 2020.

Esto es casi medio millón de Euros de gastos sin explicación de los cuales IVA no es recuperable. Esta cifra es considerable y por lo tanto pedimos una explicación detallada y documentada para mantener la confianza completa de los propietarios.

Para todos los gastos de la JUNTA, la posibilidad de recuperar el IVA no debería ser cuestionable. Por eso los propietarios tienen que entender exactamente que incurre estos gastos.

3.1 Pedimos documentación que acredita los gastos que generaron los gastos de 14.000 Euros NO recuperables.

3.2 Pedimos detalle sobre los niveles esperados de IVA no recuperable en las cuentas de 2019 que deben ser preparadas en enero 2020 junto con copias de facturas asociadas.

3.3 Dado el incremento importante de gastos de IVA no recuperable previsto para 2020, pedimos aclaraciones y detalle de los gastos que provocaran este incremento.

4. Reparto de obligaciones

4.1 Pedimos aclarar quien en la JUNTA tiene poder de firmar en el banco. Cuantas personas son necesarias para firmar en el banco?

4.2 Pedimos aclarar si algunos de las personas con poder de firmar en el banco son relacionados a nivel familiar?

## **5. Separación de negocios**

5.1 Pedimos aclarar si la ASESORIA, aparte de trabajar para la JUNTA, también trabaja para el constructor. Es totalmente independiente?

5.2 Tenemos entendido que el constructor tiene que mantener unas cuentas completas para los propietarios. Podemos recibir copias de estas cuentas de los últimos 5 años?

5.3 Pedimos los presupuestos del constructor del año 2020 con los gastos previstos en detalle.

5.4 Pedimos las cuentas del constructor de los últimos 5 años que detallan sus gastos de inversiones.

## **6. Informe de gestión y finanzas**

No existen notas con respecto a la hoja de balance informando sobre los prestamos, movimientos de activos fijos y otros activos. Tampoco existen notas sobre la cuenta de explotación o en ninguna de las actividades de la JUNTA.

En el informe del contable tampoco hay información sobre el salud económico del negocio. Simplemente habla de un incremento de cobros a los propietarios para cubrir los gastos que normalmente estarían cubiertos por el constructor.

Dada esta situación, seria de gran ayuda aclarar algunos de estos puntos como medida temporal.

6.1 Un presupuesto ha sido presentado para 2020 pero existen preocupaciones sobre su estructura. Pedimos a la JUNTA que nos informe si esto esta intencionado como un presupuesto representativo o una previsión de flujo de caja?

6.2 EL presupuesto sugiere ingresos de 400.000 Euros pero esta cifra no debería incluir los 190.000 Euros del préstamo bancario. El préstamo no es ingresos. EL dinero del préstamo es un flujo de caja entrante y por lo tanto debería figurar en la hoja de balance como un incremento de balance con un correspondiente salida para para acreedores. Debe de quitarse de del presupuesto ya que no es un ingreso.

La JUNTA y la ASESORIA pueden aclarar este asunto?

6.3 En el apartado de gastos, también vemos la instalación de transformadores de 198.000 Euros como un gasto. Los transformadores y sus gastos de instalación asociados son deberían figurar como un activo de la JUNTA sujeto a depreciación durante la vida útil del activo para hacer provisiones del gasto de sustitución del equipo una vez retirada el equipo obsoleto. El presupuesto debería presentar solo una depreciación del valor del activo correspondiente al primer año como un gasto.

Reiteramos; el gasto de estas nuevas infraestructuras eléctricas NO son asumibles parte de Cabrera Home Owners. Lo dice la ley. Debería ser un gasto para el constructor que debería aparecer en las cuentas del constructor y este gasto debería ser cubierto a través de ventas de propiedades de la comunidad atendidas por la inversión de la infraestructura.

Pedimos aclaraciones de la ASESORIA y la JUNTA por qué la JUNTA tendría que asumir este coste?

6.4 Nota de presupuesto 14: Compra de Materiales. En una cuenta general con descripción (gastos) un monto de 6.000 Euros ha sido presentado presuntamente en relación a trabajos previstos. Las cuentas de 2018 presentan una entrada igual, pero de 400 Euros. Esto significa un aumento de 1400%. Por que ha aumentado esta cifra tan drásticamente y cual es el contenido detallado de este gasto anticipado?

6.5 Nota de presupuesto 15: Asfalto 10.000 Euros. Esto supone un incremento de 10 veces con respecto al gasto de asfalto en las cuentas de 2018. Se supone que esta previsto hacer un proyecto de tamaño importante. Pedimos aclaración sobre donde exactamente ese asfalto esta previsto poner.

6.6 Nota de presupuesto 28: Diesel para generador 3.800 Euros. Pedimos aclarar quien es el propietario de este generador y para qué se usa.

6.7 Nota de presupuesto 32: Contribución a la administración 12.000 Euros.

Aquí pedimos aclaraciones sobre quien se paga y cuales son las funciones y responsabilidades de cada uno. Si esto esta relacionado a trabajos subcontratados, quien lleva la administración, son legales y presentan facturas oficiales para recuperar IVA?

Pedimos aclaraciones sobre cuantas horas de trabajo están contratadas en este acuerdo. También pedimos una copia del contrato de este servicio.

Por que no esta incluido este gasto en el Plan General de Contabilidad como "servicios independientes de contabilidad"?

6.8 Nota de presupuesto 36/37 2 empleados cuestan 68.000 Euros al año. Pedimos copias de nominas de los dos empleados de los últimos tres meses. (Octubre a diciembre 2019)

6.9 Nota de presupuesto 38. Depreciación 9.000 Euros.

Pedimos una lista completa de los activos depreciados y sus notas explicativas sobre los cálculos de depreciación.

6.10 Nota de presupuesto 40.

La letra de un préstamo NO es un gasto. Interés de un préstamo es un gasto. Por lo tanto los 37.000 Euros deberían quitarse de aquí y ser sustituidos por los gastos relacionados al préstamo.

Por favor, podrían confirmar estar de acuerdo.

6.11 Hoja de balance pregunta 1

Consumo de agua 2S 2018/ingreso anticipado figura como un activo de 6.400 Euros.

Que activo es esto? Nos pueden proporcionar una foto de este activo?

6.12 Hoja de balance pregunta 2

La cuenta de activos "Proyectos unidades de actuación en curso". El activo esta valorado en 6.307,56 Euros. Que activo es esto? Nos pueden proporcionar una foto de este activo?

**OPEN CABRERA**