

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN VISTA HERMOSA**

Avda. E. y Felipe Osborne, 46  
11500 EL PUERTO DE SANTA MARÍA  
H-11026093

Tel. 956 850 011 – Fax 956 856 312

[www.vistahermosa.info](http://www.vistahermosa.info)  
[administracion@vistahermosa.info](mailto:administracion@vistahermosa.info)



## **CONVOCATORIA DE JUNTAS GENERALES ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**

**Fecha:** 19 de agosto de 2022

**Hora:** 18.00 horas primera convocatoria – 18.30 horas segunda convocatoria

**Lugar:** Club de playa El Buzo – C/ Altair, 3 – 11500 El Puerto de Santa María

La sesión extraordinaria tendrá lugar inmediatamente después de celebrar la Ordinaria.

### **Junta Ordinaria (Orden del Día)**

- 1.-Nombramiento de Interventores para la Aprobación del Acta.
  - 2.-Lectura y aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales Auditadas ejercicio 2021.
  - 3.-Memoria de Gestión:
    - Cambio de empresa de Seguridad
    - Marcas propiedad de la Comunidad
    - Desarrollo urbanístico "La China"
  - 4.-Proyecto de presupuesto de gastos e ingresos ordinarios ejercicio 2023 y fijación de cuotas.
  - 5.-Ratificación de acuerdos adoptados por la Junta Administradora.
- Ruegos y preguntas sobre asuntos incluidos en este orden del día.

### **Junta Extraordinaria (Orden del Día)**

- 1.-Nombramiento de Interventores para la Aprobación del Acta.
- 2.-Proyecto de jardinería: aprobación, si procede, de su ejecución.

Ruegos y preguntas sobre asuntos incluidos en este orden del día.

El Puerto de Santa María, a 21 de julio de 2022

El Presidente

D. Jaime Pemán Díez

**NOTAS:**

-Se recuerda a todos los propietarios que conforme a lo establecido en las bases de los Estatutos por los que se rige el Gobierno y Administración de la Urbanización Vista Hermosa:

- Las cuentas de la Comunidad y sus justificantes, estarán a disposición de cualquier Sr. Copropietario desde la fecha en que tenga lugar la convocatoria de la Junta General de la Comunidad que haya de pronunciarse sobre ellas, hasta dos días antes inclusive al de la celebración de dicha Junta. (Hasta el 17 de agosto a las 15.00 horas)
- Las aclaraciones a dichas cuentas habrán de solicitarse por escrito e ir debidamente firmadas, y de este escrito y de la aclaración que proceda, se dará lectura en la Junta General.
- Serán admisibles cuantos ruegos y preguntas deseen formular los Sres. Copropietarios a la Junta Administradora al final de la sesión de la Junta General de la Comunidad, pero tales ruegos y preguntas habrán de formularse por escrito y encontrarse en poder de la Junta Administradora, por lo menos tres días antes del fijado para la celebración de la Junta General. (Hasta el 13 de agosto a las 13.00 Horas)
- Si el ruego o pregunta diese lugar a debate, se consumirán dos turnos a favor y dos en contra del tema propuesto, e informará y se pronunciará sobre el tema la Junta Administradora.

-Se recuerda a todos los propietarios que aquellos que en el momento de iniciarse la Junta no estuvieran al corriente del pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad, y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a su consignación notarial o judicial de la suma adeudada, podrán participar en su deliberación, si bien no tendrán derecho a voto, conforme al art. 15.2 LPH.

**Propietarios deudores:**

- CDAD. PROP. CENTRO COMERCIAL VISTA HERMOSA
- CDAD. PROP. EDIFICIO ANSAR
- VELAZQUEZ 5
- LEPANTO 7
- AV. EDUARDO Y FELIPE OSBORNE 8
- AV. EDUARDO Y FELIPE OSBORNE 45
- DELFIN 3D
- BELLAVISTA 24
- ABETO 39
- ZURBARAN 14
- CHALUA 4

**TARJETA DE REPRESENTACION**

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios  
de la Urbanización VISTA HERMOSA.

Estimado señor:

Siéndome imposible asistir a la Juntas Generales Ordinaria y Extraordinaria de esa Comunidad, convocadas para el viernes día 19 de agosto de 2022, mediante la presente confiero mi representación y voto, al portador de la presente y propietario en esta Urbanización,

D \_\_\_\_\_

El Puerto de Santa María, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2022

Firmado: \_\_\_\_\_  
(Nombre y firma del **Comunero representado**)

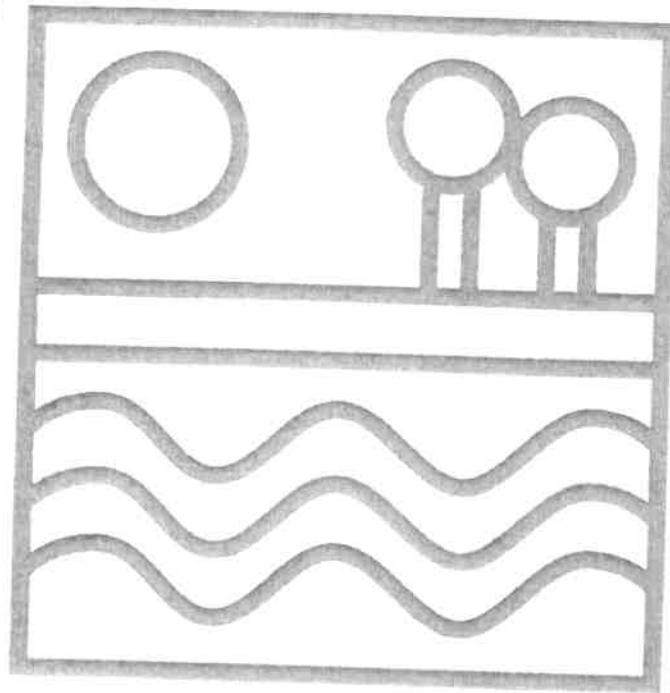
**PROPIEDAD REPRESENTADA:**

PARCELA Y ZONA: \_\_\_\_\_

CALLE Y NÚMERO: \_\_\_\_\_

SUPERFICIE .....: \_\_\_\_\_ M/2

®



URBANIZACION  
VISTA HERMOSA®

**Junta General Ordinaria  
de la Comunidad de Propietarios**

**AGOSTO DE 2022**  
**INFORMACION ECONOMICA**

# LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 2021

DOCUMENTO 1

CONCEPTOS	PRESUPUESTO APROBADO	PRESUPUESTO REALIZADO	Diferencia
<b>INGRESOS</b>			
1 INGRESOS FINANCIEROS RECARGOS E INTERESES Y EXC. PROV.	1.779.587,21	1.799.634,35	20.047,14
4 SUBVENCIONES DE CAPITAL-INVERSIONES		1.722,23	1.722,23
11 PARKING (ingresos tarjetas)	17.177,16	17.177,16	0,00
15 FACTURACIÓN MANTENIMIENTO TALLER		14.345,00	14.345,00
22 COEFICIENTE A Y B		1.841,46	1.841,46
<b>GASTOS</b>			
1 GASTOS FINANCIEROS Y DE RECIBOS	1.762.410,05	1.764.548,50	2.138,45
2 TRIBUTOS	1.819.255,96	1.731.540,66	-87.715,30
3 VIGILANCIA Y CIRCUITO DE TV.	2.050,60	303,06	-1.747,54
7 PINARES-CERRAMIENTO Y ZONAS VERDES	32.959,32	31.055,49	-1.903,83
9 ALUMBRADO PUBLICO	516.987,17	477.918,92	-39.068,25
10 GASTOS VERTEDERO MUNICIPAL	19.000,00	16.035,19	-2.964,81
11 MANTENIMIENTO DE VIALES Y ZONAS COMUNES	26.258,40	29.695,81	3.437,41
12 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	122.015,35	119.679,78	-2.335,57
14 OTROS GASTOS SOCIALES	213.280,93	205.165,16	-8.115,77
15 GASTOS DEL SERVICIO TALLER	25.905,37	22.091,26	-3.814,11
16 GASTOS JUDICIALES	4.571,63	3.838,32	-733,31
17 GESTORÍA, ASESORÍA CONTABLE Y JURÍDICA	9.040,00	8.047,90	-992,10
18 CORREOS-TELÉGRAFOS Y TELÉFONO	30.000,00	9.458,34	-20.541,66
19 BOLETINES Y VARIOS	38.997,63	41.591,38	2.593,75
20 DESINFECTACIÓN	4.000,00	2.726,91	-1.273,09
21 SEGUROS	8.447,86	7.835,06	-612,80
24 VIGILANCIA ESPECIAL VERANO	46.300,70	57.167,00	10.866,30
28 CONSERVACIÓN ALUMBRADO	7.138,54	6.207,84	-930,70
30 DOTACIÓN AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO	36.069,01	34.882,05	-1.186,96
31 PROV.INSOLVC. (DOTACIÓN - APLICACIÓN)	12.500,00	12.739,27	239,27
33 GASTOS PERSONAL DE ADMINISTRACIÓN	97.998,23	127.980,04	29.981,81
34 GASTOS PERSONAL DE MANTENIMIENTO	14.212,68	-19.875,60	-34.088,28
36 PDAS.POR CDTO.COM.INCOBRABLES	141.970,51	159.671,40	17.700,89
	381.140,02	373.451,62	-7.688,40
	28.412,01	3.874,46	-24.537,55
<b>INGRESOS MENOS GASTOS</b>	<b>-39.668,75</b>	<b>68.093,69</b>	<b>107.762,44</b>

INVERSIONES			
MOBILIARIO URBANO	55.365,00	64.741,88	9.376,88
APLICACIONES INFORMATICAS	7.000,00	6.148,76	-851,24
ÚTILES Y MAQUINARIAS	23.365,00	21.658,08	-1.706,92
PARQUE MÓVIL (ACTIVACIÓN RENTING)	25.000,00	36.874,54	11.874,54
	0,00	60,50	60,50

	Presupuesto	Real	Dif. Real.-Pto.
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	1.779.587,21	1.799.634,35	20.047,14
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	1.819.255,96	1.731.540,66	-87.715,30
RESULTADO DEL EJERCICIO (INGRESOS-GASTOS) ANTES DE INVERSIONES	-39.668,75	68.093,69	107.762,44

INVERSIÓN DEL EJERCICIO	55.365,00	64.741,88	9.376,88
-------------------------	-----------	-----------	----------

SUPERÁVIT DESPUÉS DE INVERSIONES	3.351,81
----------------------------------	----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VISTA HERMOSA

DOCUMENTO 2

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CTA	ACTIVO	CTA	PASIVO
	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO NETO</b>
	<b>386.830,75</b>		<b>876.778,36</b>
	<b>INMOVILIZADO</b>		<b>PATRIMONIO</b>
	<b>336.830,75</b>		<b>876.778,36</b>
206	Aplicaciones Informáticas 16.448,91	104	Patrimonio/Fondo social..... 802.958,95
207	Plan Director Urb. Vista Hermosa 45.532,94	129	Ejercicio 2021..... 68.093,69
210	Terrenos y Bienes Naturales..... 16.828,34	130	Subvenciones oficiales de capital 5.725,72
211	Edif. y Otras Construcciones..... 469.105,15		
212	Instalaciones técnicas..... 140.318,21		
213	Máquinaria..... 63.837,33		
214	Utilaje..... 30.095,24		
215	Red eléctrica nueva instalación. 557.062,37		
216	Mobiliario..... 94.248,37		
217	Equipos Proceso Información... 228.715,78		
218	Elementos de Transportes..... 460.359,72		
219	Otro Inmovilizado Material..... 35.571,56		
280	Amortizac.Acum.Aplic.,Informát. .. - 61.981,85		
281	Amortizac.Acumulada Inmv.Mat. .. - 1.759.311,32		
	<b>INVERSIONES FINANCIERAS L.P.L.</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>
	<b>50.000,00</b>		<b>321,38</b>
250	Inversiones fras. a L.plazo Instrum. 50.000,00		<b>OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO</b>
			<b>300,00</b>
			180 Fianzas recibidas a L.pl..... 300,00
			<b>OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO</b>
			<b>21,38</b>
			141 Provisión para impuestos 21,38
	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>
	<b>707.181,35</b>		<b>216.912,36</b>
	<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>		<b>ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>
	<b>33.211,05</b>		<b>216.497,75</b>
417	Anticipos a Acreedores..... 4.374,08	400	Proveedores..... 159.560,05
430	Comuneros Ejercicio Corriente..... 28.836,97	410	Acreedores. Prest.Ser..... 3.948,26
431	E.C. a Cobrar comuneros.....	465	Remun. Pdtes Pago..... 25.753,11
436	Comuneros de Dudosa Cobro..... 76.637,84	475	Hacienda IRPF..... 14.920,15
440	Deudores diversos.....	476	Seg.Social..... 12.316,18
460	Anticipos de Remuneraciones.....		
470	Hacienda deudora por subvenc.....		
471	Seg.Social, deudora.....		
490	Provisión Comuneros..... - 76.637,84		
	<b>TESORERIA</b>		<b>AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>
	<b>670.913,78</b>		<b>414,61</b>
570	Caja..... 1.631,32	485	Ingresos Anticipados..... 414,61
572	CaixaBank..... 87.619,55		
572	Unicaja..... 578.819,07		
572	BBVA..... 2.843,84		
	<b>AJUSTES POR PERIODIFICACION</b>		
	<b>3.056,52</b>		
480	Gastos Anticipados..... 3.056,52		
	<b>SUMA ACTIVO</b>		<b>SUMA PASIVO</b>
	<b>1.094.012,10</b>		<b>1.094.012,10</b>

**C.P. URB. VISTA HERMOSA**

**PROYECTO DE PRESUPUESTO 2023**

**DOCUMENTO 3**

CONCEPTOS		PRESUPUESTO 2023	COEF. A	COEF. B	% A	% B
<b>INGRESOS</b>		<b>1.852.762,42</b>				
22	COEFICIENTES A Y B	1.852.762,42				
<b>GASTOS</b>		<b>1.875.955,40</b>	<b>1.064.781,33</b>	<b>811.174,07</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
01	GASTOS FINANCIEROS Y RECIBOS					
02	TRIBUTOS	695,00	458,70	236,30	66	34
03	VIGILANCIA Y CIRCUITO DE T.V.	32.027,63	16.013,82	16.013,82	50	50
07	PINARES-CERRAMIENTOS Y Z. VERDES	515.675,41	257.837,71	257.837,71	50	50
09	ALUMBRADO PUBLICO-SUMINISTRO	19.000,00	9.500,00	9.500,00	50	50
10	GASTOS VERTEDERO MUNICIPAL	50.000,00	25.000,00	25.000,00	50	50
11	MANTENIMIENTO DE VIALES	142.758,40	94.220,54	48.537,86	66	34
12	GTOS. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	189.336,96	162.829,79	26.507,17	86	14
14	OTROS GASTOS SOCIALES	29.255,86	14.627,93	14.627,93	50	50
15	GASTOS.DE TALLER	4.581,82	2.280,81	2.280,81	50	50
16	GASTOS JUDICIALES	9.698,64	4.849,32	4.849,32	50	50
17	GESTORÍA, ASESOR. CONTA Y JURID	18.000,00	9.000,00	9.000,00	50	50
18	CORREOS - TELÉGRAFOS Y TELÉFONO	48.274,50	24.137,25	24.137,25	50	50
19	BOLETINES Y VARIOS	4.000,00	2.000,00	2.000,00	50	50
20	DESINSECTACIÓN	8.824,36	4.412,18	4.412,18	50	50
21	SEGUROS	43.018,61	43.018,61	0,00	100	0
24	VIGILANCIA ESPECIAL VERANO	6.987,62	3.493,81	3.493,81	50	50
28	CONSERVACIÓN ALUMBRADO	37.370,93	18.685,47	18.685,47	50	50
30	DOTAD. AMORTIZAC. INMOVILIZADO	12.500,00	12.500,00	0,00	100	0
31	PROV. INSOLV. (DOTAD - APLICACIÓN)	83.251,75	48.286,02	34.965,74	58	42
33	GTOS. PERSONAL ADMINISTRACIÓN	7.939,62	5.240,15	2.699,47	66	34
34	GTOS. PERSONAL MANTENIMIENTO	179.703,18	89.851,59	89.851,59	50	50
		433.075,31	216.537,66	216.537,66	50	50

INVERSIONES					%	%
	MOBILIARIO URBANO	102.200,00	51.100,00	51.100,00		
	EQUIPOS Y APLICACIONES INFORMATICAS	5.500,00	2.750,00	2.750,00	50	50
	ÚTILES Y MAQUINARIA	6.000,00	3.000,00	3.000,00	50	50
	CAMIÓN	6.000,00	3.000,00	3.000,00	50	50
		84.700,00	42.350,00	42.350,00	50	50

	2023
Total Ingresos	1.852.762,42
Gastos a Distribuir entre los Propietarios	1.875.955,40
Resultado del ejercicio (déficit) antes de inversiones	-23.192,98
Inversiones del ejercicio	-102.200,00
Resultado del ejercicio (déficit)	-125.392,98

**FACTURACION GASTOS COMUNES C.P.URB. VISTA HERMOSA / 2023****Distribución del Coeficiente "A":****2023****COMPARATIVO****2022**

$$1 : \frac{\text{Total Superficie}}{0,0000006005 \text{ m}^2} = 1.665.242$$

$$0,0000006005 \text{ m}^2 \times 1.054.912,74 \text{ Euros} = 0,63349 \text{ €/m}^2$$

**0,60332 €/m<sup>2</sup>****Distribución del Coeficiente "B":**

$$\text{Nº propietarios} = 1.137 + 220 + 456 + 6 + 160 = 1.979$$

$$797.849,68 \text{ Euros} / 1.979 = 403,16 \text{ €/prop.}$$

**383,96 €/prop.****EJEMPLOS 2023**

PARCELA M/2	2.000	1.300	1.000	700	300	120
COEFICIENTE A	1.266,98	823,54	633,49	443,44	190,05	76,02
COEFICIENTE B	403,16	403,16	403,16	403,16	403,16	403,16
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>1.670,14</b>	<b>1.226,70</b>	<b>1.036,65</b>	<b>846,60</b>	<b>593,21</b>	<b>479,18</b>
GASTO MENSUAL	139,18	102,22	86,39	70,55	49,43	39,93

**EJEMPLOS 2022**

PARCELA M/2	2.000	1.300	1.000	700	300	120
COEFICIENTE A	1.206,65	784,32	603,32	422,33	181,00	72,40
COEFICIENTE B	383,96	383,96	383,96	383,96	383,96	383,96
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>1.590,61</b>	<b>1.168,28</b>	<b>987,28</b>	<b>806,29</b>	<b>564,96</b>	<b>456,36</b>
GASTO MENSUAL	132,55	97,36	82,27	67,19	47,08	38,03

<b>DIFERENCIA 2023-2022 (anual)</b>	<b>79,53</b>	<b>58,42</b>	<b>49,37</b>	<b>40,31</b>	<b>28,25</b>	<b>22,82</b>
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>DIFERENCIA 2023-2022 (mensual)</b>	<b>6,63</b>	<b>4,87</b>	<b>4,11</b>	<b>3,36</b>	<b>2,35</b>	<b>1,90</b>
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------