

Asunto: Dictamen 2026.003. 2026 Propuesta presupuesto 2026 y Actuac. singulares.
Fecha: Lunes 26 enero de 2026
Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Generoso Fuentes (M4); Francisco Campo (M1)
Peticionario: Junta General de Propietarios.

I. **Antecedentes:**

- a. En el Punto 2 del Acta de la Junta General Ordinaria de 8 de mayo de 2025, en su último párrafo figura el encargo a la *Comisión de Cuentas, o de Gestión*, "...apoyo a la Comisión de Gobierno en la elaboración del presupuesto anual". Sometido a votación, fue aprobado por la práctica unanimidad, con el voto favorable de la gran mayoría de los asistentes y representados, con 8 abstenciones y 0 en contra.
- b. Existe un acuerdo de junta general de hace una década, que, en contra de lo propuesto por la Comisión de Gobierno de turno, acordó que la contabilidad se llevaría por el método de caja. Esto es, solo existe lo que se paga o cobra por el banco. Y así se está aplicando, con el grave problema de que no se sabe lo que se debe, o si habrá caja en un momento determinado para atender un pago; o dicho de otra manera, los propietarios se enteran de un cargo cuando la Administración lo ha pagado, o se ha cargado en cuenta mediante domiciliación bancaria. Ello implica que buena parte de los servicios recibidos en diciembre, aun recibiendo la factura en ese mes, se contabilizan en enero del ejercicio siguiente.
- c. Se han estudiado y analizado todas las propuestas de actuaciones singulares que han emitido los propietarios del conjunto residencial en el plazo que se estableció para ello, y también las que llegaron más tarde. Se han consultado con el postulante aquellos aspectos que no estaban suficientemente claros. El total de estas propuestas de actuación valoradas, asciende a la cifra de 402.127 €, adicionales al gasto ordinario o corriente que se prevea para el ejercicio.
- d. La propuesta presupuestaria para el 2026, se ha desarrollado sobre la base de la Rev. 02 de los coeficientes de participación, de 5 enero de 2026, y de la consideración de algunas actuaciones singulares de mantenimiento, entre las que fueron propuestas por distintos propietarios en la consulta realizada, y que, a criterio de esta Comisión, se consideran inaplazables.
- e. Es un hecho que, en la última década, se han ido aplazando actuaciones de conservación (mantenimiento) que, por su escasa cuantía individual, en general, no se llevaron nunca como derramas, ni se incluyeron en los presupuestos anuales. En este presupuesto se recoge una buena parte, e incluyen en el presupuesto ordinario, bajo el epígrafe Actuaciones singulares. También se ha incorporado alguna reposición prevista en el presupuesto aprobado 2025, y no ejecutada, como es el caso de la reparación de la bomba de reserva del grupo que da presión a la M3 y M4.
- f. La variación del IPC nacional, interanual diciembre-diciembre, según el INE, es del 2.9% de incremento.
- g. La Comisión de Gestión ha puesto a disposición de la Comisión de Gobierno la suscripción de varios contratos para 2026, en condiciones algo mejor que las preexistentes (bien en alcance, condiciones, precio, indemnizaciones de salida, o en todo), en cuanto refiere a los siguientes suministros y servicios:

Energía, Piscinas, Agua potable, Jardinería, Auxiliares festivos, Conserje 2º turno, y basuras. El resto de contrataciones de servicios con importes muy inferiores, no han sido tratados, ni por ende, optimizados, simplemente se prorrogan de forma tácita, y, en algunos casos, pasando a renovación mensual frente a la anual o trianual con objeto de estudiarlos y ajustarlos a lo largo de 2026.

- h. Se parte de la liquidación del ejercicio 2025, aún no pronunciada la Junta General, que planteaba, como remanente, un patrimonio de 49.834,79 € a fecha 1 enero 2026, llevando incorporada (sumada) en esa cifra, la cantidad de 9.834,79 € que corresponden a propietarios morosos a esa fecha.
- i. En otro orden, desde 2013 no se ha actualizado el precio del alquiler del aerotermo para el uso privado en gimnasio o el club social, ni tampoco el precio de las fichas de alumbrado de las pistas de tenis.
- j. Se transmitió a la Comisión de Gobierno de 22.01.2026, el planteamiento de elaboración del borrador de presupuesto 2026 con los objetivos y parámetros que se describen en el siguiente capítulo, recogiendo algunas de sus consideraciones y sin que se mostraran opiniones contrarias al mismo.

En la reunión extraordinaria de 26 de enero de 2026 de la Comisión de Gestión, se procede a aprobar formalmente el contenido del presente dictamen, por unanimidad.

II. Considerandos y objetivos del presupuesto:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno quien lo validó.
- b. Tratará de **evitarse la necesidad de convocar juntas extraordinarias para aprobar derramas** por falta de caja, o para actuaciones singulares, que son perfectamente previsibles a principios de año, y que algunas de ellas no requieren la inmediatez de la ejecución.
- c. En las partidas con servicios que tengan contratos actualizados, se aplicará ese precio en el presupuesto 2026. En el resto, una vez eliminados eventos puntuales, se aplicará el incremento del IPC. En lo que refiere a reparaciones necesarias y urgentes, consecuencia de eventos sobrevenidos durante el ejercicio, se provisionan pequeñas cantidades (entre 300 y 1.000 €) puestas en las distintas partidas de reparaciones de los distintos grupos de reparto y que componen el presupuesto; haciéndose uso para estos supuestos, de la ventaja de una caja común para ser atendidas inmediatamente, y con liquidación de saldos individuales a final de ejercicio.
- d. Las posibles indemnizaciones que pudieran llegar de la aseguradora, para paliar siniestros ocurridos en ejercicios anteriores y ya reparados, se aplicarán, cuando se reciban, como una aportación o un descuento a los gastos del grupo de reparto que pagó la reparación. Por esta razón no aparece estimación de ingreso alguna en el presupuesto 2026.
- e. La partida del fondo de reserva (78.909 €) que exige la vigente LPH, se instrumenta en actuaciones concretas, necesarias y urgentes, que se incluyen ya en presupuesto para atender su impacto de forma laminada en 12 mensualidades, (más bien 10, y siempre que la junta general aprueba el presupuesto

en febrero). Estas actuaciones seleccionadas por la Comisión de Gobierno entre las propuestas recibidas con nº de orden 1, asciende a la cantidad de 67.199 € como gastos comunes; y 32.065 entre cuatro submanzanas, correspondiendo 10.285 a la más afectada. En este último caso, se refiere a elementos de seguridad personal. Como se ha indicado, todas estas actuaciones de nº de orden 1, ya están integradas en la propuesta de presupuesto 2026.

- f. El resto de propuestas de actuaciones singulares, se han repartido en varios bloques, correspondiendo el nº de orden 2 a lo que se podría ejecutar en 2026, los nº de orden 3-4-6 en 2027, y el número de orden 5, correspondiente a jardinería, para 2026.
- g. Entendemos que todas estas propuestas deben ser explicadas por sus postulantes, en un tiempo que no debería superar los 3 minutos, comenzando por jardinería, para ser votadas a continuación (otros dos minutos). Y en caso de ser aceptadas, establecer la correspondiente derrama repartida en 10 mensualidades (marzo-diciembre), para quedar terminada la actuación con el ejercicio.
- h. Esos bloques de actuación, a someter a la Junta General, pueden desglosarse como sigue:

Pos	Orden	Acts.	Grupo de reparto que lo soporta	Importe (€)	Año propuesto
1	2	7	G-01 Gastos comunes	61.468 €	2026
2	2	1	G-07 M6A pisos	12.100	2026
3	2	3	G-09 Garajes M1 a M4	41.745	2026
4	2	1	G-21 Unifamiliares Roble impares	7.260	2026
5	3	2	G-01 Gastos comunes	49.852	2027
6	3	1	G-02 M1 Pisos tilos 1-3-5	36.058	2027
7	4	1	G-01 Gastos comunes	12.100	2027
8	5	5	G-01 Jardinería	56.870	2026
9	6	2	G-01 Jardinería	25.410	2027
10			TOTAL no incluido en presupuesto	302.863	

- i. Las cantidades que figuran en la columna "importe" son las que han facilitado los proponentes, incluido IVA; y, en su defecto, las consideradas por la Comisión de gestión, de forma que puedan equipararse a título de anteproyecto, pero sin llegar a pedir ofertas a los gremios para asuntos que requieren una especificación previa al efecto, para obtener el precio más ajustado y cierto. Sería irresponsable hacer trabajar a los gremios, por el respeto que nos merecen, cuando no se conoce si se cuenta, o no, con la conformidad de la Junta General, y absolutamente contraproducente para los intereses del Conjunto Residencial disponer de un presupuesto, no homogeneizado, aprobado sin estar claramente especificado su alcance.

- j. De aprobarse el presupuesto base presentado por esta Comisión de Gestión, tras la liquidación de saldos individuales, el patrimonio final deberá ser cero, pues se habrá consumido la aportación de inicio, esto es, los 49.834,79 €. Ello implica que la cuenta de clientes (morosos) a 31.12.2026 deberá ser cero y que el coste final del conjunto de actuaciones realizadas no sobrepase la cifra presupuestada. Reto difícil, pero necesario acercarse a ese objetivo.
- k. Para la liquidación de saldos 2026, es previsible que haya que realizar operaciones similares a las del cierre del ejercicio 2025, para asegurar las liquidaciones si hay morosos, y un mínimo de caja de cara al inicio del ejercicio 2027.

III. Dictamen:

- a. Se muestra, como referencia, las cifras aprobadas presupuestadas, por grupo de reparto, para 2025, así como los costes imputados por todos los conceptos que se rigen por enteros de, al menos, una submanzana. Es decir, no se hace ninguna referencia ni se consideran inversiones realizadas fuera de ese criterio, como fue el caso de los videoporteros o del elevador de Alamos 47. En cuanto a la distribución y consumo de agua potable, solo se hace referencia para determinar la cantidad neta que se estima se aportará al conjunto residencial, aplicado a la operación de las piscinas (suministro de agua).
- b. Sobre la base de los considerandos precedentes, se ha procedido a elaborar el **presupuesto 2026**, cuyos principales parámetros son
 - 1. Previsión de gasto corriente o recurrente: 791.649,36 €
 - 2. Incorporación de Actuaciones singulares con cargo a gastos comunes: 67.199 €
 - 3. Incorporación de Actuaciones singulares con cargo a distintas submanzanas: 32.065 €
 - 4. **Total importe borrador de presupuesto: 890.912,92 €** (837.443,46 € realizado en 2025, además del coste del Video portero y otras derramas que no se aplicaron por enteros a toda la submanzana o grupo)
 - 5. **Incremento promedio cuota mensual 2026 / imputado 2025 por coeficientes: 6.4%** (IPC 2.9%)
 - 6. Cuota mensual más elevada y la más baja: 245,85 € (vivienda Alamos 3) y 2.97 € (trasteros M4)
 - 7. Incremento 2026 máximo individual sobre lo imputado 2025: 98.3% a garajes de la M6A, debido a la reparación de la entrada y pintado interior presupuestado para 2026.
 - 8. Decremento 2026 máximo sobre lo imputado 2025: baja 13.4% a M2 pisos, debido a la reparación que hicieron en las terrazas de algunos bajos en 2025
- c. Respecto a las **actuaciones singulares**, no incluidas en este presupuesto, y que ascienden a 302.863 €, deberán ser tratadas como **propuestas de derrama** en la Junta General, al objeto de no distorsionar lo que es gasto recurrente y actuaciones inaplazables; sin perjuicio de que aquellas que se aprueben,

se linealice su pago a los 10 meses que propone esta comisión, y en su defecto, a lo que la Junta general estime por conveniente.

- d. Se debe actualizar el **precio de la ficha de alumbrado** de las pistas de tenis a 1.60 €/hora, y el **alquiler del aerotermo** incrementando su precio de 2013 en un 30%

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno

V. Anexos:

- **Hoja Excel** con el presupuesto de gastos, especificado por partidas y englobadas en los grupos de reparto establecidos; distribución del gasto por propiedades y fijación de la cuota mensual. Está protegida, permitiendo, no obstante, ver todas las fórmulas y realizar cualquier copia, operación y formato de vista, a través de esta hoja. Se han extraído de esta información, en formato PDF, los siguientes anexos.
- **Anexo I. 2026 Presupuesto de gastos.** Para DIN A4 vertical
- **Anexo II. 2026 Listado y descripción de actuaciones singulares propuestas**
- **Anexo III. 2026 Cuotas individuales.** Para DIN A3 Horizontal

VI. Procedimiento para atender preguntas, consultas y corrección de errores.

1. Si existen dudas o se detectan errores, se ruega **sean trasladadas para su resolución a la mayor brevedad**, con el objeto de que estén resueltas con anterioridad a la celebración de la Junta General.
2. Las **observaciones relativas a eventuales errores detectados en la asignación de costes a un determinado grupo, a los ajustes, y a las fórmulas aplicadas**, pueden dirigirse por mail a cualquiera de los miembros de la Comisión de Gestión, cuyos mails serán facilitados por el Administrador, con solo pedirlos a administracion3@numaconsultores.com
3. La Comisión de Gestión ofrecerá una **reunión informativa el lunes 2 de febrero a las 19.00 horas en el Club Social**, en la que explicará a los asistentes la labor realizada y criterios utilizados para liquidar los saldos individuales de los ejercicios 23-24-25.
4. En esa misma reunión del 2 de febrero, se explicará el **borrador de presupuesto 2026** y las propuestas de actuaciones singulares promovidas por distintos propietarios, una vez evaluada su viabilidad por esta Comisión, que, de acuerdo al mandato de la última Junta General, se ha remitido a la Comisión de Gobierno, para que lo estudie y, en su caso, bien lo adopte o, por el contrario, lo modifique como estime conveniente para presentarlo después a la Junta General.