



## ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL EJERCICIO 2019



## URBANIZACIÓN DE SOTO DE LLANERA

Álvarez - García y Asociados Auditores SL  
Auditores de Cuentas  
C/ Bermúdez de Castro, 14 – Bajo C  
33011-OVIEDO  
[javierrgf@agauditores.es](mailto:javierrgf@agauditores.es)  
Tfno.: 984.18.96.49

## **INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE DE ACUERDO CON NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL.**

A la Asamblea General de la Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera, por encargo del Presidente del Consejo Rector:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de propósito especial adjuntos de la Comunidad de Propietarios Urbanización Soto de Llanera, que comprende el estado patrimonial a 31 de diciembre del 2019 y el Comparativo Liquidación de Presupuesto correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como la nota anexa explicativa de los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas (en adelante estados financieros). Los estados financieros han sido preparados por el Consejo Rector de la Comunidad, sobre la base a los criterios de elaboración de la información financiera descritos en la nota anexo, al ser estos los que la Comunidad ha considerado que permiten alcanzar más adecuadamente el propósito por el que han sido elaborados.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Comunidad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de elaboración de información financiera que se describen en la nota anexa.

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*.

Somos independientes de la Comunidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Internacional Ethics Standards Board for Accountants (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis. Base contable y restricción a la distribución y a la utilización.**

Llamamos la atención sobre la nota anexa a los estados financieros, en la que se describe la base de los principios y criterios contables utilizados. Tal y como se indica en la citada nota, los

estados financieros no se han preparado en virtud de requerimientos legales y han sido preparados para la presentación y rendición de cuentas a la Asamblea General de Propietarios. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestro informe se dirige únicamente a la Junta de Propietarios de la Comunidad, y no debe ser distribuido ni utilizado por partes distintas de dichos destinatarios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### **Otras Cuestiones**

Los estados financieros han sido auditados aplicando las Normas Internacionales de Auditoría, el presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría en los términos previstos en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España.

### **Responsabilidades del Consejo Rector en relación con los estados financieros.**

El Consejo Rector es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios de elaboración de la información financiera descritos en la nota anexa, y del control interno que el Consejo Rector considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Comunidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo Rector.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Comunidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Javier García Fernández

Socio – Auditor

ROAC 18484

En Oviedo, a 30 de abril de 2020

Álvarez-García y Asociados Auditores SL

C/ Bermúdez de Castro, 14 – Bajo C, 33011 – Oviedo (Asturias)

ROAC S2088



Comparativo Liquidación de Presupuesto del ejercicio 2019

CUENTAS	Presupuesto 2019	Liquidación Ppto. 2019	Dif.Liquidación	%	%
<b>GASTOS CORRIENTES (a coeficiente)</b>					
<b>PERSONAL</b>	<b>222.220,00</b>	<b>209.043,38</b>	<b>-13.176,62</b>	<b>-5,93%</b>	<b>-5,93%</b>
Sueldos y Salarios Personal	164.500,00	156.808,04	-7.691,96	-4,68%	
Seg.Social Personal	54.200,00	48.152,32	-6.047,68	-11,16%	
Otros Gastos Sociales	875,00	594,00	-281,00	-32,11%	
Servicio Prevención Riesgos Laborales	965,00	977,61	12,61	1,31%	
Uniformes de Trabajo	1.680,00	2.511,41	831,41	49,49%	
<b>REPARACION Y CONSERVACION</b>	<b>80.505,00</b>	<b>51.156,30</b>	<b>-29.348,70</b>	<b>-36,46%</b>	<b>-36,46%</b>
Alquiler Maquinaria	1.500,00		-1.500,00	-100,00%	
Jardinería y Zonas Verdes	6.990,00	1.245,94	-5.744,06	-82,18%	
Mantenimiento Maquinaria	14.450,00	8.638,78	-5.811,22	-40,22%	
Mantenimiento Red de CATV	12.300,00	13.567,33	1.267,33	10,30%	
Material Eléctrico/Inst.Elect.	2.170,00	2.947,21	777,21	35,82%	
Material de Limpieza	1.330,00	1.637,03	307,03	23,08%	
Viales y mobiliario urbano	2.950,00	1.378,31	-1.571,69	-53,28%	
Red alcantarillado/saneamiento	18.200,00	2.279,64	-15.920,36	-87,47%	
Red abastecimiento agua	15.900,00	13.856,51	-2.043,49	-12,85%	
Mantenimiento zonas infantiles	715,00	95,97	-619,03	-86,58%	
Otros gastos de conservacion	4.000,00	5.509,58	1.509,58	37,74%	
<b>SERVICIOS PROFESIONALES</b>	<b>14.905,00</b>	<b>14.551,47</b>	<b>-353,53</b>	<b>-2,37%</b>	<b>-2,37%</b>
Asesoría Jurídica	11.230,00	11.180,40	-49,60	-0,44%	
Auditoría de Cuentas	3.255,00	3.254,60	-0,40	-0,01%	
Notaría y Registro	420,00	116,47	-303,53	-72,27%	
<b>SERVICIOS CONTRATADOS</b>	<b>120.210,00</b>	<b>117.998,89</b>	<b>-2.211,11</b>	<b>-1,84%</b>	<b>-1,84%</b>
Vigilancia	114.050,00	113.563,99	-486,01	-0,43%	
Desratización y plagas	4.560,00	4.389,52	-170,48	-3,74%	
Servicio limpieza sede C.Rector	1.600,00	45,38	-1.554,62	-97,16%	
<b>GASTOS ADMINISTRACION</b>	<b>7.020,00</b>	<b>6.198,66</b>	<b>-821,34</b>	<b>-11,70%</b>	<b>-11,70%</b>
Fotocopias y Material de Oficina	2.020,00	1.607,79	-412,21	-20,41%	
Servicios Bancarios	995,00	1.017,39	22,39	2,25%	
Correo	650,00	400,80	-249,20	-38,34%	
Comunicaciones	2.255,00	2.010,08	-244,92	-10,86%	
Varios	1.100,00	1.162,60	62,60	5,69%	
<b>SUMINISTROS</b>	<b>70.600,00</b>	<b>63.429,21</b>	<b>-7.170,79</b>	<b>-10,16%</b>	<b>-10,16%</b>
Agua	41.000,00	35.353,37	-5.646,63	-13,77%	
Combustible Maquinaria	10.660,00	10.422,54	-237,46	-2,23%	
Energía eléctrica VP-7	1.650,00	1.505,07	-144,93	-8,78%	
Energía eléctrica VP-8	2.450,00	2.231,45	-218,55	-8,92%	
Energía eléctrica Zona Central	2.300,00	1.669,15	-630,85	-27,43%	
Energía eléctrica S-3	4.170,00	4.163,52	-6,48	-0,16%	
Energía eléctrica VP-5 y VP-6 (S.2)	3.600,00	3.897,54	297,54	8,27%	
Electricidad TV	1.280,00	1.219,36	-60,64	-4,74%	
Electricidad nave/almacén	2.100,00	1.906,20	-193,80	-9,23%	
Electricidad Sede C. Rector - Oficina	1.390,00	1.061,01	-328,99	-23,67%	
<b>GASTOS VARIOS</b>	<b>17.326,00</b>	<b>17.358,49</b>	<b>32,49</b>	<b>0,19%</b>	<b>0,19%</b>
Seguros y R.C.	4.050,00	3.511,52	-538,48	-13,30%	
Seguros comb.área servicio y oficinas	875,00	889,76	14,76	1,69%	
Sistemas de alarma	901,00	1.231,78	330,78	36,71%	
Tributos y tasas	10.900,00	10.773,03	-126,97	-1,16%	
Otros gastos	600,00	952,40	352,40	58,73%	
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>532.786,00</b>	<b>479.736,40</b>	<b>-53.049,60</b>	<b>-9,96%</b>	<b>-9,96%</b>
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>					
Compras de inmovilizado (1)	2.000,00	1.972,25	-27,75	-1,39%	
Fondo reposición maquinaria	12.800,00	12.800,00	0,00	0,00%	
Informes técnicos y Topográficos	1.600,00	423,50	-1.176,50	-73,53%	
Gastos jurídicos (procuradores y tasas)	900,00	0,00	-900,00	-100,00%	
Pista forestal lateral ladera colegio s/colector	2.800,00	2.770,90	-29,10	-1,04%	
Reparación acometida agua C/Azaleas VP-7	3.773,13	3.733,13	-40,00	-1,06%	
Compra contenedores basura	2.550,00	2.573,92	23,92	0,94%	
Otros Gastos Extraordinarios	1.000,00	432,61	-567,39	-56,74%	
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>27.423,13</b>	<b>24.706,31</b>	<b>-2.716,82</b>	<b>-9,91%</b>	<b>-9,91%</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>					
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	
Intereses Cuentas Bancarias	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	
<b>OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>828,28</b>	<b>-828,28</b>	<b>#DIV/0!</b>	
Otros extraordinarios	0,00	828,28	-828,28	#DIV/0!	
<b>TOTAL INGRESOS A COEFICIENTE</b>	<b>0,00</b>	<b>828,28</b>	<b>-828,28</b>	<b>#DIV/0!</b>	
<b>TOTAL NETO A COEFICIENTE</b>	<b>560.209,13</b>	<b>503.614,43</b>	<b>-56.594,70</b>	<b>-10,10%</b>	<b>-10,10%</b>
<b>GASTOS INDIVIDUALIZABLES (por vivienda)</b>					
<b>PERSONAL INST. DEPORTIVAS</b>	<b>21.500,00</b>	<b>21.496,86</b>	<b>-3,14</b>	<b>-0,01%</b>	<b>-0,01%</b>
Personal de Inst. Deportivas	21.500,00	21.496,86	-3,14	-0,01%	
<b>SUMINISTROS INST.DEPORTIVAS</b>	<b>24.551,00</b>	<b>18.012,75</b>	<b>-6.538,25</b>	<b>-26,63%</b>	<b>-26,63%</b>
Agua Piscinas	1.370,00	723,61	-646,39	-47,18%	
Electricidad	5.101,00	5.044,91	-56,09	-1,10%	
Otros suministros	3.040,00	4.280,18	1.240,18	40,80%	
Accesorios y acondicionamiento piscinas	8.140,00	1.917,57	-6.222,43	-76,44%	
Servicio control - laboratorio	1.100,00	1.023,66	-76,34	-6,94%	
Mantenimiento Inst. Deportivas	5.800,00	5.022,82	-777,18	-13,40%	
<b>SERVICIOS CONTRATADOS</b>	<b>7.000,00</b>	<b>3.518,31</b>	<b>-3.481,69</b>	<b>-49,74%</b>	<b>-49,74%</b>
Recogida podados	7.000,00	3.518,31	-3.481,69	-49,74%	
<b>FIESTAS Y CELEBRACIONES</b>	<b>8.000,00</b>	<b>8.077,10</b>	<b>77,10</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,96%</b>
Fiestas y Celebraciones	8.000,00	8.077,10	77,10	0,96%	
<b>TOTAL GASTOS INDIVIDUALIZABLES</b>	<b>61.051,00</b>	<b>51.105,02</b>	<b>-9.945,98</b>	<b>-16,29%</b>	<b>-16,29%</b>
<b>INGRESOS INDIVIDUALIZABLES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	
Otros extraordinarios individualizables	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	
<b>TOTAL NETO INDIVIDUALIZABLE (por vivienda)</b>	<b>61.051,00</b>	<b>51.105,02</b>	<b>-9.945,98</b>	<b>-16,29%</b>	<b>-16,29%</b>
<b>TOTAL GASTOS NETOS</b>	<b>621.260,13</b>	<b>554.719,45</b>	<b>-66.540,68</b>	<b>-10,71%</b>	<b>-10,71%</b>
Fondo anual acondicionamiento aceras y viales	29.691,85	29.691,85			
<b>TOTAL incluido Fondo acond.aceras, viales y red</b>	<b>650.951,98</b>	<b>584.411,30</b>	<b>-66.540,68</b>		<b>-10,22%</b>

Obra pistas deportivas S.3	63.016,01	Con cargo al Fondo de rehabilitación de pistas
Ejecución de 2ª fase de rebajes de aceras	17.424,00	Con cargo al Fondo de acondicionamiento de aceras, viales y redes
Encamisado de colector tramo final VP-1 S.3	22.601,52	Con cargo al Fondo de acondicionamiento de aceras, viales y redes



(1) En la partida titulada Compras de Inmovilizado se imputa el total de compras de material recogido en este concepto con cargo al presupuesto, en aplicación del criterio histórico de atribuir al presupuesto del ejercicio los costes por compras realizadas con cargo a éste, a fin de dar una clara idea de la aplicación de los fondos aprobados en cada presupuesto anual. Si bien y a los efectos contables en Balance se han imputado como costes del ejercicio los importes resultantes de la aplicación de coeficientes de amortización, lo cual permite reflejar el valor de las inversiones en este concepto y que en total suponen 59.631,82€, como se observa en el balance de situación.

*Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin.*



**ESTADO PATRIMONIAL A 31.12.2019**

	EJERC.2019	EJERC.2018		EJERC.2019	EJERC.2018
<b>ACTIVO</b>					
<b>INMOVILIZADO</b>			<b>PASIVO</b>		
Aplicaciones Informáticas	194,13		<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Maquinaria	170.128,98		RESERVA	33.831,35	31.267,53
Utillaje	2.238,46		FONDO ACOND-MANT.ACERAS, VIALES Y REDES	118.357,67	128.691,34
Mobiliario	11.081,58		FONDO COMPRA DE MAQUINARIA	16.800,00	4.000,00
Equipo Proc.Informat.	1.247,90		FONDO GRANDES REPARC.Y OBRAS	29.729,32	92.545,33
Otro innov. Material	33.217,95		APLIC.COMUNEROS x DEUDAS ANTERIORES 3 EJERC.	-3.695,15	-3.199,28
Fianzas constituidas a largo plazo	1.204,86		COMUNEROS RTDO. APLICAC. FONDOS PPTO.	66.540,68	2.563,82
Amortización Acumulada	-158.477,18		RESULTADO CONTAB. INVERSION INMOVILIZADO	59.631,82	76.578,44
<b>DEUDORES</b>	0,00	0,00	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>COMUNEROS DEUDORES</b>			PROVISION RESPONSABILIDADES	4.510,15	4.553,92
Comuneros por liquidaciones previas	24.209,08		PROVEEDORES DE INMOVILIZADO L/P	0,00	0,00
Comuneros deudas anteriores a 3 ejercicios	-3.695,15	28.803,12	COMUNEROS SALDOS A FAVOR	2.582,41	2.201,74
Comuneros ejercicio 2019	4.737,95				
			<b>ACREEDORES</b>	37.374,17	104.047,11
<b>TESORERIA</b>			Telefónica Móviles España,S.A.	82,32	
Caja	339,24		EDP Eherglia	703,05	
Liberbank Cta. Cte.	287.605,12	348.354,95	Unión Ferretera Astur, S.L.	450,28	
			Cia. Agrícola Asturiana - Coastur	96,05	
<b>PARTIDAS PENDIENTES APLICACIÓN</b>			VgTel-Visión General Telecomun.S.L.	1.692,61	
	0,00	-111,40	Coop.Agricult. Gijón,SCL	1.497,82	
			FCC Aqualia, S.A.	18.903,16	
			Excomar,S.L.	2.770,90	
			Pinturas Marmol, S.L.	4,27	
			Motos Tamargo-Eduardo J.Suarez	570,00	
			Metalux Asturias,S.L.	2.431,01	
			Coverde Cogar,S.L.	933,98	
			Interclym, S.A.	2.573,92	
			Talleres Cubia, S.L.	266,20	
			Juan J.Valdés-JV Quad	127,52	
			Abex Sistemas contra incendios, C.B.	58,08	
			Asturagua,S.A.U	2.522,85	
			Peña Maderas, S.A.	68,62	
			Tallocastur,S.L.	90,75	
			Instalac.Globales de Seguridad-IGS	698,29	
			Vipros,S.L.	545,66	
			Red Española Servicios RESSA	311,56	
			Mantenimiento Antitipo Gastos	-24,73	
			<b>PERSONAL Y ENTIDADES PUBLICAS</b>	8.370,50	11.580,02
			Remuneraciones pdte.pago	0,00	
			Hacienda Pública IRPF	5.133,88	
			Organismos Seguridad Social	3.236,62	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>374.032,92</b>	<b>454.829,97</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>374.032,92</b>	<b>454.829,97</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Luis', 'Antonio', and 'Antonio']*

## NOTA ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### BASE DE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS:

La Comunidad formula dos estados financieros, que se adjuntan a esta nota sobre base de los principios y criterios contables utilizados, el Comparativo Liquidación de Presupuesto del ejercicio 2019 y Estado Patrimonial a 31/12/2019, y por el periodo anual natural.

La Comunidad no está sujeta a un marco obligatorio de información financiera, y los citados estados financieros, son confeccionados por La Comunidad para dar cumplimiento a la obligación contenida en el art.14.a) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y propios Estatutos. En este sentido, en la presentación y rendición de cuentas a la Junta General de Propietarios, el Consejo Rector seguirá el criterio que, a su juicio, considere más adecuado para reflejar los ingresos y gastos de la comunidad en el periodo anual y su situación financiera, dado que la Ley de Propiedad Horizontal no establece ningún criterio o norma al respecto. En este sentido los estatutos tampoco establecen nada al respecto.

En relación a lo anterior, la Comunidad confecciona los estados financieros en base a los principios y criterios contables del plan general de contabilidad vigente en España, adaptando el formato de los estados financieros a la función específica de los mismos y con las particularidades comentadas en esta nota. Se mantiene un procedimiento de registro contable de acuerdo a la partida doble y utilización de cuentas específicas para el registro de los movimientos contables.

En relación a las partidas de inmovilizado, la Comunidad, en la liquidación del presupuesto del ejercicio, se registra el coste de los bienes adquiridos y se descuenta de la partida los recursos o fondos que aplica a la adquisición de los mismos y que son aprobados por los Órganos de la Comunidad para tales fines. Ver nota 1 en Comparativo Liquidación del Presupuesto del ejercicio.

En el inmovilizado, se han reconocido en el activo del balance los correspondientes a bienes muebles relacionados con maquinaria y mobiliario. La Comunidad no tiene reconocido en dicho balance, las construcciones inmuebles como son la nave y el local destinado a sede del Consejo Rector y oficina, las pistas deportivas, las piscinas, los viales y praderas, así como el resto de las inversiones y bienes que pone a disposición y uso de los propietarios de la comunidad. Ello por resultar de hecho ésta puesta a disposición y disfrute el objeto de su existencia, además de la conservación de los mismos, y dado que los mencionados equipamientos resultan los bienes, servicios, elementos e instalaciones generales de titularidad comunitaria vinculados mediante la constitución de un derecho "ob rem" a las propiedades privativas (arts. 15 a 18 de los estatutos), esto es, a los predios integrantes de la Comunidad de Propietarios, la cual resulta una entidad sin personalidad jurídica propia, sujeta al régimen de atribución de rentas.

La Liquidación del presupuesto, establece un comparativo de las obligaciones y derechos previstos y los reales, por la ejecución del mismo.

En la liquidación del presupuesto, existe una clasificación diferenciada para partidas que históricamente vienen imputadas de forma individualmente a cada propietario, para la estimación de las cuotas.

En relación a lo anterior, entendemos que los citados estados financieros mantienen unos criterios económicos y financieros que sirven a los requisitos específicos y de información de la situación económica – patrimonial de la Comunidad.

En Soto de Llanera, a 30 de abril de 2020

