

Senorio de Aloha – REPORTE FINANCIERO JGO 2023

INTRODUCCIÓN

En la JGO del año pasado las siguientes observaciones sobre la situación financiera de la comunidad en ese momento fueron clave. La comunidad dependía de la concesión de créditos de varios proveedores para mantener la solvencia y estar en condiciones de pagar los gastos diarios. Hacía años que las cuotas no se habían incrementado y los ingresos resultaban insuficientes para cubrir los gastos ordinarios de cualquiera de los últimos años, ello teniendo en cuenta que más del 10% de los propietarios no pagaban sus cuotas. La pandemia de Covid-19 fue además un factor que contribuyó a esta situación.

También se requirió una importante financiación adicional para realizar obras de construcción y reparación que se necesitaban con urgencia para poder cumplir con los requisitos legales de seguridad en piscinas, así como para reparar terrazas, garajes, trasteros..etc que se encontraban en mal estado.

Para a ver frente a estos problemas, los propietarios acordamos en Junta General un aumento de las cuotas en un 15% a partir del tercer trimestre de 2022 y además contribuir con una derrama extraordinaria de 500.000€ para iniciar el proceso de proyectos mayores de reparación del edificio necesarios.

¿Qué ha pasado desde entonces con las finanzas?

El flujo de efectivo a corto plazo de la comunidad se ha estabilizado gracias al aumento de las cuotas y a los ingresos de la derrama extraordinaria.

Adenjo informa que actualmente aproximadamente el 90% de los propietarios cumplen con el pago puntual de las cuotas y que la tasa de cobro de la derrama ha sido aproximadamente del 85%.

Adenjo está trabajando arduamente para el cobro de las cuotas adeudadas, ya sean recientes o ya antiguas.

Hemos saldado deudas de antiguos acreedores (COFER) durante el año, pero la situación con respecto a la deuda de pintura de 138.000€ estamos en desventaja ya que tienen una sentencia judicial en relación con la deuda. Además, también hemos sido objeto de una orden judicial de la Empresa Multimalaga por importe aproximado de 50.000€, deuda que nos era desconocida y que no estaba incluida en nuestros libros.

Estas dos partidas más otra deuda de unos 20.000€ de honorarios legales nos sitúan ante un grave problema.

Estos asuntos se están negociando, pero sin duda darán lugar a pagos significativos por nuestra parte en algún momento de este año y requerirán de una inyección de fondos por parte de los propietarios, ya que no disponemos de efectivo para poder cumplir con estos pagos.

Los propietarios son conscientes de que se han llevado a cabo importantes avances con respecto a las obras de reparación del edificio ya mencionadas anteriormente. A finales de Diciembre 2022, habíamos gastado 240.000€ de la derrama y desde entonces se han comprometido aproximadamente otros 80.000€. El dinero restante recaudado de la derrama se retiene a la espera del resultado del caso contra la constructora FCC, donde reclamamos daños y perjuicios en relación con los defectos de construcción en el aislamiento de los garajes.

LOS NÚMEROS

Se adjuntan cuadros resumidos de Ingresos y Gastos y del estado de la situación financiera a 31 de diciembre 2022. Estos, se basan en cifras incluidas en los documentos remitidos por Adenjo con algunos ajustes que se explican en los cuadros.

La situación general es que, si bien la posición ha mejorado con el aumento de las cuotas y la derrama, ahora tenemos el problema de los antiguos acreedores que reclaman el pago. La comunidad está adecuadamente financiada para la Fase I de las obras de construcción, pero hay obras adicionales que sería ideal se realizaran lo antes posible, pero que también requieren financiación adicional.

Esto se tratará con más detalle en la Junta General justo con la otra parte de los documentos.

Gerry Burke

Vice Presidente

Contable

14 de Marzo 2023