

## EUC El Olivar de Buenavista

### Financial Report 2022

This is the financial report for the Urbanisation. The finances of the urbanisation remain stable and progress has been made in reducing both the number of debtors and the amount of debt owed to the Entity but only partly in the way that we had hoped, but more about that issue shortly.

The figures given below are intended to show the general state of the Entity's account and are not intended to be a balance sheet.

The accounts are periodically inspected by Michael and Louise Norville to provide independent verification. No transactions are done in cash so the monthly bank statement shows all the transactions of the Entity's account.

|                | Sep 2020 | Sep 2021         | Sep 2022 |
|----------------|----------|------------------|----------|
| Deudores       | 44       | 18               | 10       |
| Deudas total € | 16.000   | 8.090            | 4.409*   |
| Ingresos       | 15.197   | 19.762           | 7,758    |
|                |          | Total            | 12.167   |
| Gastos         |          |                  |          |
| Mantenimiento  | 4.274    | 4.060            | 1.780    |
| Administracion | 3.417    | 354              | 338      |
| Depuradoras    | 9.501    | 8.222            | 7.288*   |
|                |          | Total expenses   | 9.406    |
| En cuenta      | 7.383    | 9.312            | 7.885    |
| Acreedores     |          | 2.980            | 2.666    |
|                |          | Total in reserve | 5.219    |

\* 1.522,93 € son los 3 primeros meses de luz de este año para la depuradora de aguas residuales, que aún nos falta reembolsar por parte del Ayuntamiento

The three houses with the largest debts were referred to the Ayuntamiento in accordance with paragraph 3, Article 29 of the urbanisation statute approximately two years ago. This is not only permitted but required of the Committee according to Law 8/1999 on Horizontal Property. Despite numerous enquiries we were unable to get confirmation that the Ayuntamiento had started to process the debts. Because of this further research was undertaken and it became apparent that in June 2020 a legal judgement established a limitation period of 5 years for unpaid community fees. This has meant that the Entity has lost €3612,42 in uncollected debts due to a combination of inaction by our last abogado and the delay in processing my applications by the Ayuntamiento. The loss is roughly equally divided between the two.

To avoid this happening again we will in future take legal action as soon as the debt is in excess of €100.

This reduction also now means that the Ayuntamiento is the biggest debtor in that despite a signed agreement to adopt all charges for the sewage system from the 1<sup>st</sup> January no action was taken to change the account with Endesa for three months. Finally the lady Mayoress instructed me to stop the Direct Debit payments and I submitted the invoices and receipts for payment through the electronic office and by hand. I then received a call from Endesa asking why the bill had not been paid and I explained the situation. On the 22<sup>nd</sup> August I received a demand from solicitors acting for Endesa. I replied with a copy of the signed agreement and notified both the mayoress and two councillors. I have not received any confirmation from the Ayuntamiento that this has been resolved.

Currently we have €7885 in the account, but 22 houses have overpaid their fees to a variable amount meaning that €2666 of that is not ours. This is usually because people with holiday homes have been unable to travel, and never arranged internet banking so they have been unable to change their direct debit. With the resolving Covid pandemic these people are now beginning to travel and can reasonably request a refund. It is their money and we cannot spend it.

Although expenditure will clearly reduce this year with the adoption of the sewage system, there are issues that need to be addressed and a couple may need us to employ a solicitor. The Committee feel that a realistic balance in the account would be €7500. Because of this we have decided to keep the annual fee at €60 per year for 2023. This should result in approximately €4000 income, and hopefully if we maintain this for year 2024 in addition then we should have the reserve we need. In the current economic climate any further planning is impossible.

## EUC El Olivar de Buenavista

### El Informe Financiero 2022

Este es el informe financiero de la Urbanización. Las finanzas de la urbanización se mantienen estables y se ha avanzado en la reducción tanto del número de deudores como del monto de la deuda con la Entidad pero solo en parte de la manera que esperábamos, pero más sobre ese tema en breve.

Las cifras que se presentan a continuación pretenden mostrar el estado general de la cuenta de la Entidad y no pretenden ser un balance.

Michael y Louise Norville inspeccionan periódicamente las cuentas para proporcionar una verificación independiente. No se realizan transacciones en efectivo por lo que el extracto bancario mensual muestra todas las transacciones de la cuenta de la Entidad.

|                | Sep 2020 | Sep 2021         | Sep 2022 |
|----------------|----------|------------------|----------|
| Deudores       | 44       | 18               | 10       |
| Deudas total € | 16.000   | 8.090            | 4.409*   |
| Ingresos       | 15.197   | 19.762           | 7,758    |
|                |          | Total            | 12.167   |
| Gastos         |          |                  |          |
| Mantenimiento  | 4.274    | 4.060            | 1.780    |
| Administracion | 3.417    | 354              | 338      |
| Depuradoras    | 9.501    | 8.222            | 7.288*   |
|                |          | Total gastos     | 9.406    |
| En cuenta      | 7.383    | 9.312            | 7.885    |
| Acreedores     |          | 2.980            | 2.666    |
|                |          | Total en reserva | 5.219    |

\* 1.522,93 € son los 3 primeros meses de luz de este año para la depuradora de aguas residuales, que aún nos falta reembolsar por parte del Ayuntamiento

Las tres viviendas con mayores deudas fueron remitidas al Ayuntamiento de acuerdo con el apartado 3 del artículo 29 del estatuto de urbanización hace aproximadamente dos años. Esto no sólo está permitido sino exigido al Comité según la Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal. A pesar de numerosas consultas, no pudimos obtener confirmación de que el Ayuntamiento hubiera comenzado a procesar las deudas. Debido a esto, se llevó a cabo una investigación adicional y se hizo evidente que en junio de 2020 una sentencia judicial estableció un período de prescripción de 5 años para las cuotas de comunidad impagas. Esto ha supuesto que la Entidad haya perdido 3612,42€ en deudas no cobradas debido a la combinación de la inacción de nuestro último abogado y el retraso en la tramitación de mis solicitudes por parte del Ayuntamiento. La pérdida se divide aproximadamente por igual entre los dos.

Para evitar que esto vuelva a suceder, en el futuro emprenderemos acciones legales tan pronto como la deuda supere los 100 €.

Esta rebaja también significa ahora que el Ayuntamiento es el mayor deudor ya que a pesar de que se firmó un acuerdo para adoptar todas las tarifas del alcantarillado desde el 1 de enero, no se tomó ninguna medida para cambiar la cuenta con Endesa durante tres meses. Finalmente la señora Alcaldesa me instruyó parar los pagos por Domiciliación y presenté las facturas y recibos para el pago a través de la sede electrónica y en mano. Entonces recibí una llamada de Endesa preguntando por qué no se había pagado la factura y le expliqué la situación. El 22 de agosto recibí una demanda de los abogados de Endesa. Respondí con una copia del acuerdo firmado y notifiqué tanto a la alcaldesa como a dos concejales. No he recibido ninguna confirmación del Ayuntamiento de que esto se haya resuelto.

Actualmente tenemos 7885 € en la cuenta, pero 22 casas han pagado de más sus cuotas a una cantidad variable, lo que significa que 2666 € de eso no son nuestros. Esto generalmente se debe a que las personas con casas de vacaciones no han podido viajar y nunca organizaron la banca por Internet, por lo que no han podido cambiar su domiciliación bancaria. Con la resolución de la pandemia de Covid, estas personas ahora están comenzando a viajar y pueden solicitar un reembolso de manera razonable. Es su dinero y no podemos gastarlo.

Aunque los gastos se reducirán claramente este año con la adopción del sistema de alcantarillado, hay problemas que deben abordarse y es posible que una pareja necesite que contratemos a un abogado. El Comité considera que un saldo realista en la cuenta sería de 7500 €. Debido a esto, hemos decidido mantener la tarifa anual en 60 € por año para 2023. Esto debería resultar en ingresos de aproximadamente 4000 € y, con suerte, si mantenemos esto para el año 2024, deberíamos tener la reserva que necesitamos. En el clima económico actual, cualquier planificación adicional es imposible.