



PRIMER INFORME PLCM ANDALUCÍA.

Observatorio de la Morosidad

EL PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONFIRMA EL REPUNTE DE LOS NIVELES DE IMPAGO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El PLCM realiza el Primer Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de propietarios de España

Andalucía, es la segunda región mas endeudada con sus comunidades de propietarios, con 295 millones de euros, representando el 21'85% de la morosidad nacional.

La morosidad en la región aumento un 33,6% (2,4 puntos mas que la media nacional) en el 2011.

Los retrasos en el pago de recibos relacionados con la vivienda habitual estuvieron presentes en el 9,4% de los hogares andaluces.

EL PLCM a través del Observatorio de la Morosidad ha realizado el primer estudio global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios de toda España, mediante un sistema de encuesta, por medio de administradores de fincas colegiados y presidentes de comunidades de propietarios.



De dicho estudio ha resultado un índice de morosidad que pone de manifiesto que los niveles de impago soportados por las comunidades de propietarios se incrementaron en un 31,2 % al cierre de 2011, respecto al año anterior, esto supuso un aumento del importe total de deuda en el territorio nacional en el 2011 de 321 millones de euros,(de los 1029 millones de euros existentes en el 2010, a los 1350 millones al finalizar el ejercicio del 2011).

En el caso de Andalucía el porcentaje repunta en un 33,6%. Situando el importe total de la Mora en la región en 295 millones de euros (221 millones en 2010).

Distribuida por provincias:

Málaga (20,39%) representa 61 millones de euros.

Sevilla (16,05%) representa 47 millones de euros.

Cádiz (14,75%) representa 43 millones de euros.

Granada (12,25%) representa 36 millones de euros.

Almería(10,65%) representa 31 millones de euros.

Córdoba (11,51%) representa 34 millones de euros.

Jaén (7,64%) representa 22 millones de euros.

Huelva (6,76%) representa 20 millones de euros.

El primer trimestre de 2012 confirma el empeoramiento. Así en la actualidad no tenemos ningún indicio que permita anticipar el cambio de tendencia de finales de 2011, al menos durante el primer semestre, lo que nos situaría en una deuda total de alrededor de los 1600 millones de euros en comunidades de propietarios a nivel nacional.

El período medio de cobro por parte de las comunidades oscila entre los 90 y 180 días como medias entre los distintos territorios, situándose la media nacional en 141 días.



En la actualidad el porcentaje de deuda que se abona en fase extrajudicial (fase amistosa) ha descendido en un 17,53% con respecto al último semestre del año anterior, situándose en un 31,35% (frente al 38,02 % del pasado semestre), es decir, los pagos en sede extrajudicial se han visto reducidos y ello probablemente sea consecuencia de la actual situación económica, cuyo empeoramiento parece no tocar fin, y la necesidad de dilatar el pago hasta el último momento por parte de los morosos.

En este complejo se ha detectado que el PLMCP supone un avance y una fórmula de suturar la hemorragia de la morosidad en aquellas comunidades que gestionadas por administradores de fincas colegiados se han adherido al PROGRAMA, ya que su dimensión preventiva está suponiendo un freno a aquellos morosos que hasta la fecha incumplían por la inacción de la comunidad en la mayoría de los casos originada por la falta de recursos o de un sistema automático y eficiente de reclamación.

Sirva como dato que la morosidad está presente en el 18% de las comunidades sevillanas administradas por miembros de su colegio profesional, mientras en el caso de las que no presentan administrador profesional, o carecen de él, el porcentaje aumenta hasta el 42%.

A lo anterior debe unirse el dato de que el 86% de las comunidades que carecen de Administrador o no cuentan con un administrador de fincas profesional disponen de una deficiente gestión de la morosidad, debida a diferentes causas como: retrasos en la reclamación por falta de recursos, defectos formales que dificultan la iniciación del procedimiento como por ejemplo la ausencia de firmas en todas las páginas del escrito de reclamación, la ausencia de documentación, certificaciones deficientes, defectos de notificación, etc.

Por último el informe pone de manifiesto como dato significativo que el 54% de las comunidades de propietarios han reducido su presupuesto de gastos para el ejercicio 2012, y el 89% de estas han mantenido o aumentado las cuotas ante el riesgo de soportar los descubiertos por los vecinos morosos.



En cuanto a la tipología de morosos de la región presentan pequeñas diferencias con la media nacional distribuyéndolos en:

35% morosos selectivos, 22% son morosos profesionales, 29% insolventes reales y el 14% representa a entidades financieras y promotoras.

