

**Guías prácticas de Administración de Fincas**

[www.fincasoft.es](http://www.fincasoft.es)

# **Distribución del Resultado en las Comunidades de propietarios**





# Distribución del Resultado

Al término del ejercicio económico en las Comunidades de Propietarios, y tras el resultado contable de la liquidación de ingresos y gastos, surge la cuestión de cómo gestionar el superávit o el déficit obtenido, o bien los saldos deudores o acreedores de los propietarios.

El modo de proceder dependerá:

- Los acuerdos adoptados en Junta de condueños.
- Pero también, en gran medida, del modo en que se administre la Comunidad.

Veamos a qué nos referimos...



# Formas de liquidación de cuentas

Existen, básicamente, dos formas de plantear las liquidaciones de cuentas en las Comunidades de propietarios:

- A) Según el Presupuesto:
  - Al término del ejercicio hay Superávit o Déficit.
- B) Imputando a cada finca el Gasto Real.
  - Al término del ejercicio hay saldos deudores y acreedores.

En la Guía sobre los “Modelos de Liquidación de ingresos y gastos”, ya vimos sus características y las ventajas e inconvenientes de usar una u otra.

La distribución del Resultado variará en función del modo elegido para administrar.



# A) CASO DE LIQUIDACION SEGÚN PRESUPUESTO

## A.1) Si déficit o pérdidas

### A.1.1) Compensarlas con Fondo de Reserva.

Traspasamos desde la cuenta de Fondo de Reserva el importe de la Pérdida a la cuenta de resultados, siempre que dispongamos de F.R. suficiente.

El asiento es 1170000 Fondo de Reserva (al Debe)

a 1290000 Resultado del ejercicio. (Al Haber)

Si, por ejemplo, hemos obtenido un déficit de 1230,00 euros, efectuaríamos el siguiente asiento:

Diario	Debe	Haber
1170000 – Fondo de Reserva	1230,00	
a 1290000 – Resultados Ejercicio (PyG)		1230,00
.../...		

Ahora, el saldo de la cuenta 1290000, si hemos podido traspasar todo el saldo porque teníamos fondos de reserva suficientes..., quedaría a cero.



Es decir, que si tenemos, por ejemplo unas pérdidas de 1230,00 euros y tenemos en la cuenta de fondo de reserva (1170000)...

- Un saldo superior a las pérdidas, por ejemplo 2000,00 euros, entonces traspasaríamos los 1230 euros, como hemos visto anteriormente.
- Si el saldo del F.R. es inferior a las pérdidas, por ejemplo, de 500,00 euros, entonces sólo podríamos compensar las pérdidas por ese importe, y traspasaríamos los 500,00 euros.

**En Fincasoft, clickaríamos en la opción..., y se efectuaría el asiento contable automáticamente.**



12345678Z  
Jose

8 C.P. Plaza Valencia, 88  
1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Comunicados

Etiquetas

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado

02 01 2016

Fecha saldo a distribuir

01 01 2016

### Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000

Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha

Si saldo real cta.430...con superávit

Se deja como saldo acreedor cta.430...(ya contabilizado),para compensar con recibos futuros

Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit

Se deja como saldo deudor cta.430...(ya contabilizado)

Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



En este ejemplo “b”, sólo compensamos 500,00 euros y quedarían 730,00 euros de pérdidas por cubrir. Necesitaríamos efectuar una derrama para recabar los fondos, como veremos en el apartado siguiente.

## Otra opción sería:

### A.1.2) Compensar las pérdidas efectuando una Derrama.

Creamos recibos.

El asiento es 430xxxx Propietarios deudores por cuotas (Al Debe)

a 705xxxx Ingresos por cuotas – Derrama. (Al Haber)

Siguiendo el ejemplo anterior:

Diario	Debe	Haber
4300001 – Finca 1 – Propietario 1, deudor por cuotas	60,00	
4300002 – Finca 2 – Propietario 2, deudor por cuotas	52,00	
.../...	.../...	
a 7050001 – Ingresos por cuotas (Derrama)		60,00
a 7050002 – Ingresos por cuotas (Derrama)		52,00
.../...		.../...
Sumas...	730,00	730,00



Para efectuar la derrama podemos comparar las partidas del presupuesto con las partidas de gastos, es decir, por grupos de coeficientes. De este modo podemos efectuar la derrama más exacta, poniendo los déficit de cada grupo de coeficientes en su respectiva columna. Veamos un ejemplo:

Cuentas	Presupuesto	Gastos	Diferencia
<b><u>Gastos Generales</u></b>	<b>5000</b>	<b>5400</b>	<b>-400</b>
Seguro incendios	1200	1200	0
Mantenimiento edificio	2300	2450	-150
Reparaciones varias	450	550	-100
...	1050	1200	-150
<b><u>Gastos escalera, zaguán y ascensor</u></b>	<b>4300</b>	<b>4550</b>	<b>-250</b>
Mantenimiento ascensor	1100	1100	0
Limpieza escalera	1300	1300	0
Consumo electricidad	600	500	100
...	1300	1650	-350
<b><u>Gastos montacargas</u></b>	<b>1600</b>	<b>1680</b>	<b>-80</b>
Mantenimiento montacargas	1050	1050	0
Reparaciones montacargas	350	400	-50
...	200	230	-30
<b><u>Total Gastos</u></b>	<b>10900</b>	<b>11630</b>	<b>-730</b>



Ahora efectuamos la Derrama “justa”, poniendo los déficit de cada grupo de coeficientes en su respectiva columna:



12345678A  
Pedro Pérez

22 C.P. Demostración 2014  
1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Liquidaciones

Presupuesto

Derramas

Fondo

Distribución

Derrama: 1  
Num periodos: 1  
Fecha: 01 09 2014

Descripción: Derrama para cobertura del Déficit anual  
Observaciones:

Grabar

Num.	Bl Portal	Finca	Cuota coef1	Cuota coef2	Cuota coef3	Cuota coef4	Cuota coef5	Cuota coef6	Cuota coef7	Cuota coef8	Cuota coef9	Cuota total	Cuota Periodo
1	Local	Bajo A	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	60.00
2	Local	Bajo B	52.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.00	52.00
3	Piso	1º A	44.00	38.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.19	82.19
4	Piso	1º B	40.00	34.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	74.72	74.72
5	Piso	2º A	44.00	38.19	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99.45	99.45
6	Piso	2º B	40.00	34.72	15.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.41	90.41
7	Piso	3º A	44.00	38.19	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99.45	99.45
8	Piso	3º B	40.00	34.72	15.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.41	90.41
9	Piso	Atico A	16.00	13.89	6.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.16	36.16
10	Piso	Atico B	20.00	17.36	7.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.20	45.20
			400	250	80							730.00	730.00



Nuestro software te muestra las alternativas a seguir en cada caso.

Para efectuar la Derrama, en Fincasoft deberías clicar en esta opción...

**Fincasoft** Administración de fincas online

12345678Z  
Jose

8 C.P. Plaza Valencia, 88

1/1/2016 31/3/2016

Ficheros Contabilidad Recibos **Repartos** Comunicados Asambleas Mi Comunidad 24 h

Comunicados Etiquetas

### . Distribucion del resultado Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado 

02	01	2016
----	----	------

Fecha saldo a distribuir 

01	01	2016
----	----	------

**Liquidación según presupuesto**

- Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000
- Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas

**Liquidación según gasto real**

Se anularan recibos hasta fecha 

--	--	--

Si saldo real cta.430...con superávit

- Se deja como saldo acreedor cta.430..., (ya contabilizado), para compensar con recibos futuros
- Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit

- Se deja como saldo deudor cta.430..., (ya contabilizado)
- Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



Y obtenemos las cuotas por derrama “justas” para cada finca. Una vez grabada la derrama, podríamos crear los recibos.



12345678A  
Pedro Pérez



22 C.P. Demostración 2014



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Liquidaciones

Presupuesto

Derramas

Fondo

Distribución

Derrama:   
Num periodos:   
Fecha:

Descripcion:   
Observaciones:

Grabar

Num.	Bl Portal	Finca	Cuota coef1	Cuota coef2	Cuota coef3	Cuota coef4	Cuota coef5	Cuota coef6	Cuota coef7	Cuota coef8	Cuota coef9	Cuota total	Cuota Periodo
1	Local	Bajo A	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	60.00
2	Local	Bajo B	52.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.00	52.00
3	Piso	1º A	44.00	38.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.19	82.19
4	Piso	1º B	40.00	34.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	74.72	74.72
5	Piso	2º A	44.00	38.19	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99.45	99.45
6	Piso	2º B	40.00	34.72	15.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.41	90.41
7	Piso	3º A	44.00	38.19	17.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99.45	99.45
8	Piso	3º B	40.00	34.72	15.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.41	90.41
9	Piso	Atico A	16.00	13.89	6.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.16	36.16
10	Piso	Atico B	20.00	17.36	7.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.20	45.20
			400	250	80							730.00	730.00



Al término del ejercicio, al efectuar el asiento de regularización, las pérdidas que arrastramos del ejercicio anterior quedan compensadas en el importe de la Derrama. El asiento incluirá:

705xxxx Ingresos por cuotas (Derrama) a  
1290000 Resultado del ejercicio

**El asiento de regularización** salda todas las cuentas de ingresos (Grupo 7 del PGC) contra las cuentas de gastos (Grupo 6 del PGC), la diferencia constituye el Resultado del ejercicio:

Diario	Debe	Haber
7050001 – Ingresos por cuotas (Derrama)	60,00	
7050002 – Ingresos por cuotas (Derrama)	52,00	
.../...	.../...	
a 6xxxxxx – Cuentas de gastos		.../...
a 6xxxxxx – Cuentas de gastos		.../...
.../...		.../...
a 1290000 – Resultados Ejercicio		



## A.2) Si Superávit o Beneficio.

### A.2.1) Llevarlo a Fondo de Reserva.

El asiento es 1290000 Resultado del Ejercicio a 1170000 Fondo Reserva.

Si, por ejemplo, el Beneficio fuese de 350,00 euros:

Diario	Debe	Haber
1290000 – Resultados del Ejercicio (Superávit) a 1170000 – Fondo de Reserva	350,00	350,00

El hecho de que exista beneficio o superávit presupuestario, no quiere decir que los propietarios que deben recibos dejen de abonarlos.



Es decir, que si tenemos, por ejemplo un superávit de 350,00 euros, podemos traspasarlo a la cuenta de fondo de reserva (1170000), tal como hemos visto en el cuadro anterior.

Mantener un fondo de reserva de elevado importe en la Comunidad, siempre es una decisión conveniente, y se agradece cuando surgen imponderables.

**En Fincasoft, clickaríamos en la opción..., y se efectuaría el asiento contable automáticamente.**

The screenshot shows the Fincasoft web application interface. At the top, there is a navigation bar with the following items: Ficheros, Contabilidad, Recibos, Repartos (highlighted), Comunicados, Asambleas, and Mi Comunidad 24 h. Below this is a sub-navigation bar with Comunicados and Etiquetas. The main content area is titled ". Distribucion del resultado" and includes a "Grabar" button in the top right corner. The form contains the following fields and options:

- Fecha asiento de distribucion del resultado: 02 01 2016
- Fecha saldo a distribuir: 01 01 2016
- Liquidación según presupuesto**
  - Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000
  - Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas
- Liquidación según gasto real**
  - Se anularan recibos hasta fecha: [ ] [ ] [ ]
  - Si saldo real cta.430...con superávit
    - Se deja como saldo acreedor cta.430...(ya contabilizado),para compensar con recibos futuros
    - Al fondo de reserva cta. 117.....
  - Si saldo real cta.430...con deficit
    - Se deja como saldo deudor cta.430...(ya contabilizado)
    - Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



## A.2.2) Llevarlo a Remanente (Beneficio no distribuido).

Hasta que se adopte una decisión en Junta de condueños. No sería habitual repartirlo, lo lógico sería dejarlo como fondo de reserva para imprevistos.

El asiento es 1290000 Resultado del Ejercicio a 120000 Remanente.

Si, por ejemplo, el Beneficio fuese de 350,00 euros:

Diario	Debe	Haber
1290000 – Resultados del Ejercicio (Superávit) a 1200000 – Remanente	350,00	350,00

## Y..., ¿qué hacer con los recibos pendientes de cobro?

En ambos casos, los recibos pendientes de cobro siguen vigentes en el ejercicio siguiente.



Fincasoft

## B) LIQUIDACION SEGÚN EL GASTO REAL

Tanto si hay pérdidas como beneficios, se imputan al saldo de la finca. Aquí lo que obtenemos son saldos deudores o acreedores, quedando la cuenta de resultados a cero.

En realidad, cuando liquidamos conforme a los gastos reales, lo que hacemos es aplicar el importe total de los gastos en los que se ha incurrido, en el porcentaje correspondiente a su cuota de participación en dichos gastos de cada finca (piso, local, garaje, etc.), a la cuenta contable de cada uno, mediante el asiento contable en el Diario:

Diario	Debe	Haber
430xxxx – Propietario (Importe gastos según coeficientes)	.../...	
430xxxx – Propietario (Importe gastos según coeficientes)	.../...	
.../...	.../...	
a 6xxxxxx – Cuentas de gastos		.../...
a 6xxxxxx – Cuentas de gastos		.../...
.../...		.../...
a 705xxxx – Ingresos por cuotas (restando en Haber)		(- .../...)
a 705xxxx – Ingresos por cuotas (restando en Haber)		(- .../...)
.../...		



Aplicamos al Debe de la cuenta del propietario 430xxxx los gastos que le corresponden. En el Haber de la cuenta del propietario sólo deberían constar los ingresos que haya efectuado a cuenta. El saldo que se obtiene es la diferencia entre ambos importes, si resulta un saldo deudor o positivo, quiere decir que lo adeuda el propietario. Por el contrario si es un saldo de signo negativo, es acreedor, y por ende, se trata de un saldo sobrante o a favor del propietario.

Esto quiere decir que, en la práctica, el supuesto beneficio o pérdida contable es cero, ya que lo aplicamos sobre las cuentas 430xxxx de cada finca, obteniendo saldos deudores (D) o acreedores (A).

Fincas	(1) Saldo Finca (Cta. 430xxxx) (Recibos Pendientes)	(2) Resultado Ejercicio (PyG)	(1-2) Nuevo Saldo tras distribuir PyG: Deudor o Acreedor
Finca 1	842,50	-1062,04	P 1904,54 D
Finca 2	0,00	219,28	G -219,28 A
Finca 3	325,80	-132,52	P 458,32 D
Finca 4	410,05	-29,99	P 440,04 D
Finca 5	46,16	-244,64	P 290,80 D
Finca 6	163,70	-27,50	P 191,20 D
Finca 7	309,63	-14,57	P 324,20 D
Totales	2097,84	-1291,98	P 3389,82 D



Fincas	(1) Saldo Finca (Cta. 430xxxx) (Recibos Pendientes)	(2) Resultado Ejercicio (PyG)	(1-2) Nuevo Saldo tras distribuir PyG: Deudor o Acreedor
Finca 1	842,50	-1062,04	1904,54
Finca 2	0,00	219,28	-219,28
Finca 3	325,80	-132,52	458,32
Finca 4	410,05	-29,99	440,04
Finca 5	46,16	-244,64	290,80
Finca 6	163,70	-27,50	191,20
Finca 7	309,63	-14,57	324,20
Totales	2097,84	-1291,98	3389,82

**Pero, ¿Cómo se distribuye el resultado del ejercicio a cada Finca? ¿Cómo distribuimos las pérdidas de 1291,98 euros? ¿Cómo obtenemos la columna “2”?**

Está explicado en la Guía sobre las “Modalidades de Liquidación de ingresos y gastos”, pero en definitiva, es el resultado de restar de los ingresos, es decir, del importe de los recibos emitidos de cada componente o finca (piso, local, garaje, etc.), el importe que resulta de aplicar los coeficientes de participación de cada finca sobre el importe total de los gastos del ejercicio. Dicho de otra manera, es la diferencia entre los ingresos y los gastos exclusivos de cada finca. Obviamente el programa obtiene los cálculos automáticamente al efectuar las liquidaciones.



## B.1) Saldos Deudores

Se producen cuando el gasto afecto a cada finca es mayor que las cantidades entregadas a cuenta por el propietario. Hay que proceder inmediatamente a cobrar dichos importes.

**B.1.1) ) Anulamos los recibos anteriores pendientes de cobro y creamos un nuevo recibo del saldo deudor a esa fecha determinada.**

Al crear los nuevos recibos del saldo deudor **NO** hay que hacer el asiento 430xxxx a 705xxxx, porque estaríamos duplicando el importe en el Debe de la 430xxxx.

Fincas	(1) Saldo Finca (Cta. 430xxxx) (Recibos Pendientes)	(2) Resultado Ejercicio (PyG)	(1-2) Nuevo Saldo tras distribuir PyG
Finca 1	842,50	-1062,04	1904,54
Finca 2	0,00	219,28	-219,28
Finca 3	325,80	-132,52	458,32
Finca 4	410,05	-29,99	440,04
Finca 5	46,16	-244,64	290,80
Finca 6	163,70	-27,50	191,20
Finca 7	309,63	-14,57	324,20
Totales	2097,84	-1291,98	3389,82

El software Fincasoft genera los recibos por el importe del saldo deudor, y no efectúa asiento contable en este caso.

Creamos nuevos recibos con estos importes, y anulamos los anteriores pendientes de cobro.



En Fincasoft, para anular los recibos anteriores a una determinada fecha, que están pendientes de cobro, podemos hacerlo desde esta pantalla.



12345678Z  
Jose



8 C.P. Plaza Valencia, 88



1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Comunicados

Etiquetas

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado

02 01 2016

Fecha saldo a distribuir

01 01 2016

### Liquidación según presupuesto

- Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000
- Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las pérdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha

31 12 2015

Si saldo real cta.430...con superávit

- Se deja como saldo acreedor cta.430...,(ya contabilizado),para compensar con recibos futuros
- Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit

- Se deja como saldo deudor cta.430...,(ya contabilizado)
- Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



Y para crear los nuevos recibos a partir del saldo deudor de la cuenta 430xxxx, correspondiente a cada finca...



12345678Z  
Jose



8 C.P. Plaza Valencia, 88



1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Facturaciones

Pagadores

Recibos

Soportes

### Menu facturaciones

Facturacion de recibos segun presupuesto

Facturacion de recibos segun presupuesto, restando a la cuota actual el saldo acreedor del propietario

Facturacion de recibos segun presupuesto, sumandole a la cuota del presupuesto actual la diferencia entre esta y la cuota del presupuesto anterior

Facturacion de recibos segun importe(por una cantidad cualesquiera)

Facturacion de recibos segun derrama

Facturacion de recibos segun fondo de reserva

Facturacion de recibos segun saldo deudor

La facturación o creación de nuevos recibos a partir del saldo deudor de la cuenta 430xxxx, **NO** genera asiento contable en el Diario. Se trata sólo de crear recibos para cobrar el saldo deudor pendiente.



En Fincasoft, también podemos anular los recibos anteriores a una determinada fecha, que están pendientes de cobro, desde esta pantalla, cuando vamos a efectuar la facturación de recibos según el saldo deudor del propietario.



12345678Z  
Jose



8 C.P. Plaza Valencia, 88



1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Facturaciones

Pagadores

Recibos

Soportes

## . Nueva facturación según saldo deudor

Grabar

Facturación

3

Fecha libramiento

Lugar libramiento

Fecha vencimiento

Concepto recibos

De finca

A finca

Saldo a Fecha

Cuenta de trabajo



Anular recibos pendientes anteriores

Si





## B.1.2) Si quisiéramos compensar los saldos deudores con saldos acreedores del Fondo de Reserva.

El asiento sería 117xxxx a 430xxxx. Si en la 117xxxx tenemos suficiente importe para cubrir el saldo deudor de la 430xxxx, correcto. Si no, traspasamos todo el saldo de la 117xxxx, aunque no cubramos todo el importe del saldo deudor de la 430xxxx.

Fincas	(1) Saldo tras distribuir PyG	(2) Fondo de Reserva	(1-2) Nuevo Saldo tras aplicar el F.R.	( 2-1 ) Nuevo Fondo de Reserva
Finca 1	1904,54	300,00	1604,54	0,00
Finca 2	-219,28	300,00		
Finca 3	458,32	300,00	158,32	0,00
Finca 4	440,04	300,00	140,04	0,00
Finca 5	290,80	300,00	0,00	9,20
Finca 6	191,20	300,00	0,00	108,80
Finca 7	324,20	300,00	24,20	0,00
Totales	3389,82	2100,00		

(|2-1|) En términos absolutos

Ahora, tras compensar los saldos con el fondo de reserva que había, creamos nuevos recibos con estos importes, y anulamos los anteriores pendientes de cobro.



### B.1.2) Si quisiéramos compensar los saldos deudores con saldos acreedores del Fondo de Reserva.

El asiento sería 117xxxx a 430xxxx. Si en la 117xxxx tenemos suficiente importe para cubrir el saldo deudor de la 430xxxx, correcto. Si no, traspasamos todo el saldo de la 117xxxx, aunque no cubramos todo el importe del saldo deudor de la 430xxxx.

Fincas	(1) Saldo tras distribuir PyG	(2) Fondo de Reserva	(1-2) Nuevo Saldo tras aplicar el F.R.	( 2-1 ) Nuevo Fondo de Reserva
Finca 1	1904,54	300,00	1604,54	0,00
Finca 2	-219,28	300,00		
Finca 3	458,32	300,00	158,32	0,00
Finca 4	440,04	300,00	140,04	0,00
Finca 5	290,80	300,00	0,00	9,20
Finca 6	191,20	300,00	0,00	108,80
Finca 7	324,20	300,00	24,20	0,00
Totales	3389,82	2100,00		

(|2-1|) En términos absolutos

Ahora, tras compensar los saldos con el fondo de reserva que había, creamos nuevos recibos con estos importes, y anulamos los anteriores pendientes de cobro.

Fincasoft efectúa esta operaciones automáticamente, a requerimiento del usuario, como vemos en la pantalla siguiente.



El sistema calcula el saldo de la cuenta Fondo de Reserva 117xxxx, y traspasa el saldo necesario para cubrir todo el déficit de la cuenta 430xxxx. Pueden darse dos situaciones:  
a) Si en la cuenta 117xxxx no hay saldo suficiente para cubrir la deuda de la 430xxxx, traspasa al menos, el saldo que tiene, y reduce la deuda de la 430xxxx.  
B) Si tiene saldo suficiente, traspasa sólo lo necesario para dejar la deuda a cero.  
**El asiento contable se efectúa automáticamente.**



12345678Z  
Jose

8 C.P. Plaza Valencia, 88

1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Presupuesto

Derramas

Fondo

Liquidaciones

Distribucion

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado 02 01 2016

Fecha saldo a distribuir 01 01 2016

### Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000

Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha 31 12 2015

Si saldo real cta.430...con superávit  Se deja como saldo acreedor cta.430...(ya contabilizado),para compensar con recibos futuros

Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit  Se deja como saldo deudor cta.430...(ya contabilizado)

Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



## B.2) Saldos Acreedores

Se producen cuando el gasto afecto a cada finca es menor que las cantidades entregadas a cuenta por el propietario. Se trata de fondos sobrantes a favor del propietario. Vamos a ver las distintas opciones a seguir:

**B.2.1) Anulamos los recibos anteriores pendientes de cobro. Estos saldos los compensaremos con recibos futuros.**

Dejamos los saldos acreedores donde están, en la cuenta 430xxxx. Por lo tanto, no se realiza ningún asiento contable.

Fincas	(1) Saldo tras distribuir PyG	(2) Fondo de Reserva	(1-2) Nuevo Saldo tras aplicar el F.R.	( 2-1 ) Nuevo Fondo de Reserva
Finca 1	1904,54	300,00	1604,54	0,00
Finca 2	-219,28	300,00	-219,28	300,00
Finca 3	458,32	300,00	158,32	0,00
Finca 4	440,04	300,00	140,04	0,00
Finca 5	290,80	300,00	0,00	9,20
Finca 6	191,20	300,00	0,00	108,80
Finca 7	324,20	300,00	24,20	0,00
Totales	3389,82	2100,00		

En esta opción dejamos el saldo acreedor donde está, NO lo traspasamos al F.R., si no que esperamos compensarlo con recibos futuros.



Los saldos acreedores se quedan donde están, en la 430xxxx. El programa no hace nada.



12345678Z  
Jose



8 C.P. Plaza Valencia, 88



1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Presupuesto

Derramas

Fondo

Liquidaciones

Distribucion

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado

02 01 2016

Fecha saldo a distribuir

01 01 2016

### Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000

Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las pérdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha

31 12 2015

Si saldo real cta.430...con superávit

Se deja como saldo acreedor cta.430..., (ya contabilizado), para compensar con recibos futuros

Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit

Se deja como saldo deudor cta.430..., (ya contabilizado)

Se compensa con el Fondo de reserva cta.117..... del propietario



## B.2.2) Podemos traspasar estos saldos acreedores a la 117xxxx, creando fondos de reserva individuales.

Por supuesto, también anulamos los recibos anteriores pendientes de cobro.

Tras el traspaso, quedan los saldos de la 430xxxx a cero.

Fincas	(1) Saldo tras distribuir PyG	(2) Fondo de Reserva	(1-2) Nuevo Saldo tras aplicar el F.R.	( 2-1 ) Nuevo Fondo de Reserva
Finca 1	1904,54	300,00	1604,54	0,00
Finca 2	-219,28	300,00	0,00	519,28
Finca 3	458,32	300,00	158,32	0,00
Finca 4	440,04	300,00	140,04	0,00
Finca 5	290,80	300,00	0,00	9,20
Finca 6	191,20	300,00	0,00	108,80
Finca 7	324,20	300,00	24,20	0,00
Totales	3389,82	2100,00		

En esta opción traspasamos todo el saldo acreedor al F.R., y el saldo de la cuenta 430xxxx queda a cero.

Ahora el F.R. ha sumado a su importe el saldo acreedor de la 430xxxx.



Los saldos acreedores los traspasamos a la cuenta 117xxxx de Fondo de reserva. Los saldos de las fincas 430xxxx, se quedan a cero. El programa efectúa el asiento contable automáticamente.



12345678Z  
Jose

8 C.P. Plaza Valencia, 88  
1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Presupuesto

Derramas

Fondo

Liquidaciones

Distribucion

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado 02 01 2016

Fecha saldo a distribuir 01 01 2016

### Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000

Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las pérdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha 31 12 2015

Si saldo real cta.430...con superávit  Se deja como saldo acreedor cta.430..., (ya contabilizado), para compensar con recibos futuros

Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit  Se deja como saldo deudor cta.430..., (ya contabilizado)

Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



El asiento contable sería: 430xxxx Prop. Deudor por cuotas,  
a 117xxxx F. Reserva.

Teníamos:

D	4300002	H
		219,28

D	1170002	H
		300,00

Fincas	(1) Saldo tras distribuir PyG	(2) Fondo de Reserva	(1-2) Nuevo Saldo tras aplicar el F.R.	( 2-1 ) Nuevo Fondo de Reserva
Finca 1	1904,54	300,00	1604,54	0,00
Finca 2	-219,28	300,00	0,00	519,28
Finca 3	458,32	300,00	158,32	0,00

Tras efectuar el asiento que se muestra más abajo, los saldos de la cuenta 4300002 y de la 1170002, quedan de este modo...

Diario

4300002 – Finca 2-Propietario 2, deudor por cuotas  
a 1170002 – Fondo de Reserva-Finca 2

Debe

219,28

Haber

219,28



Tras el asiento anterior, los saldos de las cuentas 430xxxx Prop. Deudor por cuotas, y 117xxxx F. Reserva, han quedado así:

D	4300002	H
		0,00

D	1170002	H
		519,28

En Fincasoft, el menú “Repartos-Distribución”, muestra las opciones que se nos presentan, tanto si liquidamos conforme a Presupuesto, como si lo hacemos en base a los gastos reales, para tomar decisiones respecto de los resultados obtenidos.

The screenshot shows the 'Distribucion del resultado' form in the Fincasoft application. The interface includes a top navigation bar with 'Ficheros', 'Contabilidad', 'Recibos', 'Repartos', 'Comunicados', 'Asambleas', and 'Mi Comunidad 24 h'. Below this is a sub-menu with 'Presupuesto', 'Derramas', 'Fondo', 'Liquidaciones', and 'Distribucion'. The main content area is titled '. Distribucion del resultado' and contains several input fields and checkboxes. The 'Fecha asiento de distribucion del resultado' and 'Fecha saldo a distribuir' fields are currently empty. The 'Liquidación según presupuesto' section has two checkboxes: 'Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000' (unchecked) and 'Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas' (unchecked). The 'Liquidación según gasto real' section has three checkboxes: 'Se anularan recibos hasta fecha' (empty field), 'Se deja como saldo acreedor cta.430...(ya contabilizado), para compensar con recibos futuros' (unchecked), 'Al fondo de reserva cta. 117.....' (checked), 'Se deja como saldo deudor cta.430...(ya contabilizado)' (unchecked), and 'Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario' (checked). A 'Grabar' button is located in the top right corner of the form area.



No debemos olvidar los botones de “Ayuda” (?) que vamos a encontrar en todos los menús de la aplicación. Nos guiarán acerca del uso y de las utilidades de cada pantalla.



12345678Z  
Jose



8 C.P. Plaza Valencia, 88



1/1/2016 31/3/2016



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Asambleas

Mi Comunidad 24 h

Presupuesto

Derramas

Fondo

Liquidaciones

Distribucion

## . Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado

Fecha saldo a distribuir

### Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, compensa o traspasa respectivamente su saldo a la cta. F. Reserva 1170000

Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las perdidas

### Liquidación según gasto real

Se anularan recibos hasta fecha

Si saldo real cta.430...con superávit

Se deja como saldo acreedor cta.430...(ya contabilizado),para compensar con recibos futuros

Al fondo de reserva cta. 117.....

Si saldo real cta.430...con deficit

Se deja como saldo deudor cta.430...(ya contabilizado)

Se compensa con el Fondo de reserva cta.117.... del propietario



**Fincasoft**<sup>®</sup>

**Administración de fincas online**

**[www.fincasoft.es](http://www.fincasoft.es)**