

Guías prácticas de Administración de Fincas

www.fincasoft.es

El Presupuesto en las Comunidades de propietarios



Fincasoft[®]

Administración de fincas online



EL PRESUPUESTO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

+Regulado en LPH (Ley sobre Propiedad Horizontal):

Señala **quién es el responsable del régimen económico y contable, y quién debe aprobar las cuentas:**

-El **Administrador-Secretario** en su calidad de órgano de Gobierno es responsable del régimen económico y contable, incluidas todas las gestiones relacionadas, como pueden ser la custodia y guarda de la documentación. Pero el legislador no detalla los medios dispone para realizar sus tareas, sus competencias o el procedimiento de control que tienen los vecinos sobre dichas gestiones.

Desde el punto de vista contable: Art. 20.b LPH, que establece como obligación del Administrador "el preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos".

-A **la Junta de propietarios:**

Art. 14-b): "Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes".

Art. 14-c): "Aprobar los presupuestos (...)"

Art. 16.1): "La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y (...)"



Conclusión:

- +El Administrador tiene obligación de preparar el Presupuesto, o plan de gastos previsibles.
- +La Junta de propietarios tiene la facultad de aprobar o no el Presupuesto.
- +Existe un amplio margen sobre el modo de gestionar las cuentas de la comunidad.

El Presupuesto debe elaborarse:

- +De acuerdo con los gastos previstos para el ejercicio, que puede ser oportuno que coincida con el año natural, pero no necesariamente.
- +Estos estarán en función de los servicios de la Comunidad. Ejemplo: Portería, jardines, piscina, ascensores, etc.

.../...



+Se pueden establecer fondos especiales de reserva, fondos de maniobra, imprevistos para atender gastos de suplencias de enfermedad del empleado, obras de reparaciones de la finca, cubrir impagados, etc., o al menos un 5% sobre presupuesto previsto por la Ley.

+Debe contener un fondo de reserva suficiente para imprevistos e impagados, de lo contrario, la Comunidad podría entrar en situación de suspensión de pagos. No es recomendable bajar la cuota a pagar por los propietarios en base a una supuesta reducción de costes, es mejor mantener la cuota y establecer fondos para imprevistos.

+En cada período económico establecido por la Comunidad, se valorará cada partida presupuestaria en función de los gastos que se han producido en el período anterior y la estimación prevista para el siguiente, estableciéndose los nuevos importes del presupuesto. No es recomendable subir el importe del presupuesto un porcentaje lineal de forma genérica.

+Al establecer el presupuesto, debe tenerse en cuenta la forma de reparto de los gastos, en función de los coeficientes de participación de cada propietario en los mismos. Así, es conveniente ordenarlos por grupos, en base a la forma de reparto establecida para los mismos.



En Fincasoft, es muy sencillo introducir los importes de cada partida de Gasto en su respectiva cuenta. Nos ayudamos de los importes que habíamos presupuestado en el período anterior, y de los gastos reales que se produjeron en dicho período. De este modo, cada vez que introducimos un importe para configurar el Presupuesto de gastos, comparamos con los del ejercicio anterior.

Ficha presupuesto

Presupuesto: 2
Fecha Inicio: 1 1 2016
Fecha Fin: 31 12 2016
Concepto: Presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2016

Num periodos: 4
Gasto Ejer. anterior: 3 Liquidacion ingresos y gastos 2015
Presupuesto anterior: 1 Presupuesto ingresos y gastos 2015
Observaciones:

Num.	Cuenta	G.Coef	Gastos Ejer. Anterior	Presu. Ejer. Anterior	Importes Presupuesto	%Gasto	%Presupuesto
6210001	Seguro multirriesgo	Coef-1	1200.00	1400.00	1400.00	16.7	0.0
6210002	Servicio protección de datos	Coef-1	120.00	120.00	125.00	4.2	4.2
6210003	Honorarios Administración	Coef-1	1600.00	1600.00	1650.00	3.1	3.1
6210004	Limpieza zonas comunes	Coef-1	450.00	400.00	460.00	2.2	15.0
6210005	Material de droguería	Coef-1	340.00	0.00	360.00	5.9	100
6210007	Comisiones bancarias	Coef-1	270.00	220.00	280.00	3.7	27.3
6210008	Mantenimiento desratización, desinsectación	Coef-1	1080.00	900.00	1100.00	1.9	22.2
6210009	Mantenimiento y limpieza depósitos de agua	Coef-1	800.00	800.00	800.00	0.0	0.0
TOTALES:			21921.00	19400.00	30765.00	40.34	58.58

Podemos imprimir el presupuesto para enviarlo a los propietarios.

Tal como hemos comentado anteriormente, podemos incluir en el presupuesto partidas que vayan a constituir Fondo de Reserva, dependiendo de si se gastan o no.

Presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2016 del 1/1/2016 al 31/12/2016		
GRUPO 01 GASTOS GENERALES		
6210001	Seguro multirriesgo	1400.00
6210002	Servicio protección de datos	125.00
6210003	Honorarios Administración	1650.00
6210004	Limpieza zonas comunes	460.00
6210005	Material de droguería	360.00
6210007	Comisiones bancarias	280.00
6210008	Mantenimiento desratización, desinsectación	1100.00
6210013	Reparaciones y conservación (Fondo Reserva)	450.00
6210021	Gastos correo	140.00
6210022	Fotocopias	80.00
6210024	Mantenimiento jardines	1600.00
TOTAL GRUPO		7645.00
GRUPO 02 GASTOS ESCALERA, ZAGUÁN Y ASCENSOR		
6220001	Limpieza escalera, zaguán y ascensor	2800.00
6220002	Material droguería	400.00
6220003	Mantenimiento ascensor	3240.00
6220004	Reparaciones ascensor	300.00
6220005	Energía zona escalera, zaguán y ascensor	2500.00
6220006	Reparaciones y conservación (Fondo Reserva)	500.00
TOTAL GRUPO		9740.00
GRUPO 03 GASTOS MONTACARGAS		
6230003	Mantenimiento montacargas	3100.00
6230004	Reparaciones montacargas	500.00
6230005	Consumo energía montacargas	6000.00
TOTAL GRUPO		9600.00
GRUPO 04 LECTURA CONSUMO AGUA		
6240001	Consumo agua	330.00
TOTAL GRUPO		330.00
TOTAL GASTOS		27315.00



Fincasoft[®]

Administración de fincas online

www.fincasoft.es