

Guías prácticas de Administración de Fincas

www.fincasoft.es

La contribución a los gastos comunes: La cuota de participación



Fincasoft[®]

Administración de fincas online



El art. 3º de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal, establece:

“A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.”

El Art. 5º dispone:

“En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.”



El art. 9º, establece:

“e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

Conclusión:

- A) El título constitutivo de la división horizontal ya establece unas cuotas de participación para cada finca, y éstas determinan su contribución a los gastos comunes.**

- B) Sin embargo, la Comunidad también puede acordar cuotas de participación distintas en función de diversos criterios, entre los que se encuentra el uso o utilización de servicios.**



Fincasoft

En este sencillo **ejemplo en Fincasoft**, establecemos tres grupos de coeficientes distintos en función del grupo de gastos a que hacen referencia:

Grupo de coeficientes 1: Gastos Generales.

Es la cuota principal, queda establecida en la escritura de división horizontal. La suma de todas ellas es 100,00. Todas las fincas contribuyen a estos gastos, porque les afectan directamente. Por ejemplo, los gastos de la prima del seguro de la Comunidad, los de portería o conserjería, los de mantenimiento y reparación de la estructura del inmueble, los de fachada, azotea, los de las conducciones generales de agua, energía y telecomunicaciones, etc.

Grupo de coeficientes 2: Gastos de escalera, zaguán y ascensor.

Es habitual en muchas escrituras de división horizontal eximir a los locales o bajos, de los gastos de conservación y mantenimiento del zaguán, la escalera y el ascensor. Por tanto, se incluyen todos aquellos gastos relacionados con estos elementos comunes y cuyo mantenimiento no debe ser soportado por los bajos o locales. Así por ejemplo, los gastos de energía del ascensor, sus reparaciones y mantenimiento, los de consumo de luz de la escalera y zaguán, los de limpieza de los mismos, los de cerrajería de la puerta del zaguán, telefonillos, etc.

Grupo de coeficientes 3: Gastos por Igual.

En ocasiones, las comunidades establecen acuerdos para que determinados gastos sean afrontados por igual por todas las fincas, independientemente de su cuota de participación en los gastos. Por ejemplo, el importe de los gastos por honorarios de administración de la comunidad, y las minutas periódicas que por servicios diversos establecen otros profesionales (por ejemplo, abogados, etc.), suele calcularse en función de los servicios de que dispone la comunidad y del número de fincas que la componen, estableciéndose un único coste por finca. Así parece lógico que estos gastos se repartan por igual entre todas las fincas.

Grupos de coeficientes distintos en función de los gastos que agrupan...

Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Administrador

Comunidad

Fincas

Coefficientes

Vecinos

Listados

Junta

Empresa

Empleados

Bancos

Seguros

Elevador

Tablas

Coefficientes

Grabar Imprimir

G. Coef 1 Gastos Generales
G. Coef 2 Gastos escalera, zaguán y ascensor
G. Coef 3 Gastos iguales

G. Coef 4
G. Coef 5
G. Coef 6

G. Coef 7
G. Coef 8
G. Coef 9

Num	Bl./Port.	Finca	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Coef 6	Coef 7	Coef 8	Coef 9
1		Bajo A	12.0000	0.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2		Bajo B	6.0000	0.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3		1º A	8.0000	8.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
4		1º B	2.0000	2.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
5		2º A	7.0000	7.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
6		2º B	6.0000	6.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
7		3º A	3.0000	3.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
8		3º B	3.0000	3.0000	1.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
			100.0000	82.0000	13.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

En la columna Coef-3, para que todas las fincas contribuyan por igual, basta con que todos los coeficientes sean iguales. En el ejemplo, ponemos 1,00 a cada finca. Al existir 13 fincas su suma es de 13,00 enteros,

La columna Coef-1 muestra los coeficientes correspondientes a cada finca según el título constitutivo. Su suma es de 100 enteros.

La columna Coef-2 muestra los mismos coeficientes que en Coef-1, a excepción de los Bajos que tienen cuota cero, ya que no contribuyen a estos gastos. En el ejemplo, su suma es de 82,00 enteros, sin embargo, los gastos se imputarán a cada finca proporcionalmente a su cuota de participación en la suma total.



Muy importante: Cada cuenta contable de gastos (Grupo 6) debe estar asignada a un grupo de coeficientes.

Por tanto, cada cuenta de gastos está asignada a un grupo de coeficientes en el Plan contable.



21457473
Agustín



40 C.P. C/ Germán Perez Carr...



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Cobros/Pagos

Diario

Cheques

Plan contable

Mayor

Ejercicios

Balances

Cierre

Asiento inicial

Plan contable

Grabar Nueva cuenta Borrar cuenta Imprimir

Marcar para usar en presupuesto	Marcar para usar en contabilidad	Numero	Cuenta	AD/PH	Tipo	Coef
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	GASTOS GENERALES	AD	SubGrupo	----
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	622	Reparaciones y conservación	AD	Cuenta 3	----
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6220100	Reparaciones y conservación	AD	SubCuenta	Coef-1
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6220201	Mantenimiento ascensor	AD	SubCuenta	Coef-2
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6220202	Reparaciones ascensor	AD	SubCuenta	Coef-2
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	623	Servicios Profesionales Independientes	AD	Cuenta 3	----
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6230100	Servicios Profesionales Independientes	AD	SubCuenta	Coef-3
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6230101	Honorarios Administración	AD	SubCuenta	Coef-3
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6230102	Servicios Jurídicos	AD	SubCuenta	Coef-3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	624	Transportes	AD	Cuenta 3	----
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6240100	Transportes	AD	SubCuenta	Coef-1
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6240101	Mensajería	AD	SubCuenta	Coef-1

Ficheros

Contabilidad

Recibos

Cobros/Pagos

Diario

Cheques

Plan contable

Mayor

. Alta cuenta

Numero de cuenta

Nombre de cuenta

Tipo de cuenta

Grupo de coeficientes:

Subtipo cuenta

¿Presupuestable?

Si damos de Alta una nueva cuenta de “Gasto” en el Plan contable, le asignaremos un grupo de coeficientes.

Todas las cuentas de Gastos deben estar asignadas a un Grupo de Coeficientes, esto permitirá el cálculo de las cuotas correspondientes a cada finca en función del Presupuesto, o de los Gastos reales que se hayan producido.

¿Cómo calculamos las cuotas del Presupuesto de la Comunidad?

Establecemos un ejemplo de Presupuesto...

**Presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2014
del 1/1/2014 al 31/12/2014**

GRUPO 01 GASTOS GENERALES

6220100	Reparaciones y conservación	1500.00
6290103	Fotocopias	90.00
6290102	Gastos de correo	80.00
6290100	Otros servicios Gastos varios	330.00
6290104	Seguridad	800.00
6260100	Comisiones bancarias	150.00
6250100	Primas de seguros	1300.00
TOTAL GRUPO		4250.00

GRUPO 02 GASTOS ESCALERA, ZAGUÁN Y ASCENSOR

6280202	Consumo de electricidad	3500.00
6280204	Material de limpieza	200.00
6290201	Limpieza	1900.00
6220202	Reparaciones ascensor	400.00
6220201	Mantenimiento ascensor	2600.00
6280201	Consumo de agua	600.00
TOTAL GRUPO		9200.00

GRUPO 03 GASTOS IGUALES

6230102	Servicios Jurídicos	400.00
6230101	Honorarios Administración	1800.00
6230100	Servicios Profesionales Independientes	350.00
TOTAL GRUPO		2550.00

TOTAL GASTOS

16000.00

Observamos que los gastos presupuestados están agrupados por tipos de gastos.

Aplicando los coeficientes a cada grupo de gastos en el Presupuesto, obtenemos las cuotas de cada finca...

Cuotas presupuesto: 1 - Presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2014 - 4 periodos

Num.	Bl./Port.	Finca	Cuota Coef 1	Cuota Coef 2	Cuota Coef 3	Cuota Coef 4	Cuota Coef 5	Cuota Coef 6	Cuota Coef 7	Cuota Coef 8	Cuota Coef 9	Cuota Anual	Cuota Periodo
1		Bajo A	510.00	0.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	535.50	133.88
2		Bajo B	255.00	0.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	280.50	70.13
3		1º A	340.00	736.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1101.50	275.38
4		1º B	85.00	184.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	294.50	73.63
5		2º A	297.50	644.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	967.00	241.75
6		2º B	255.00	552.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	832.50	208.13
7		3º A	127.50	276.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	429.00	107.25
8		3º B	127.50	276.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	429.00	107.25
9		4º A	340.00	736.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1101.50	275.38
10		4º B	637.50	1380.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2043.00	510.75
11		4º C	637.50	1380.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2043.00	510.75
12		At A	212.50	460.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	698.00	174.50
13		At B	425.00	920.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1370.50	342.63
Totales			4250.00	9200.00	2550.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16000.00	4000.00

Aplicando el coeficiente de cada grupo de gastos, obtenemos las cuotas de cada finca.



El cálculo de las cuotas atribuibles a cada finca en función de sus coeficientes se puede efectuar de igual modo tanto para:

- A) Cálculo de las cuotas de los recibos según presupuesto (como acabamos de ver).
- B) Cálculo de las cuotas por Derrama.
- C) En la liquidación según Gasto Real, para imputar los gastos a cada finca.
- D) Calcular las cuotas del Fondo de Reserva.



Fincasoft[®]

Administración de fincas online

www.fincasoft.es