

Guías prácticas de Administración de Fincas

www.fincasoft.es

La gestión de las “Derramas”



Fincasoft[®]

Administración de fincas online



La gestión de las “Derramas”

- En este Capítulo veremos cuándo debe efectuarse una derrama.
- Quién debe costearla.
- Cómo se efectúa una “Derrama”.
- Cómo se contabiliza.
- Qué consideraciones hay que tener en cuenta según se administre conforme al presupuesto, o bien, si se efectúa la liquidación por gasto real.

¿Cuándo debe efectuarse una Derrama?

A) Conforme a la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal, en su Artículo 10:

Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios,...

Los trabajos y las obras necesarias:

- a) Mantenimiento y conservación del inmueble.
- b) De sus servicios e instalaciones comunes, incluso ornato.
- c) En materia de accesibilidad universal.
- d) Requeridas por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años.
- e) Que resulten preceptivas a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

B) Cuando así lo acuerde La Junta de Propietarios:

- a) Hacer frente a gastos extraordinarios (no previstos en el presupuesto anual).
- b) Para cubrir desfases de tesorería o pérdidas.
- c) Para efectuar mejoras.

¿Quién debe costearlas?

Conforme a la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal, en su artículo 10:

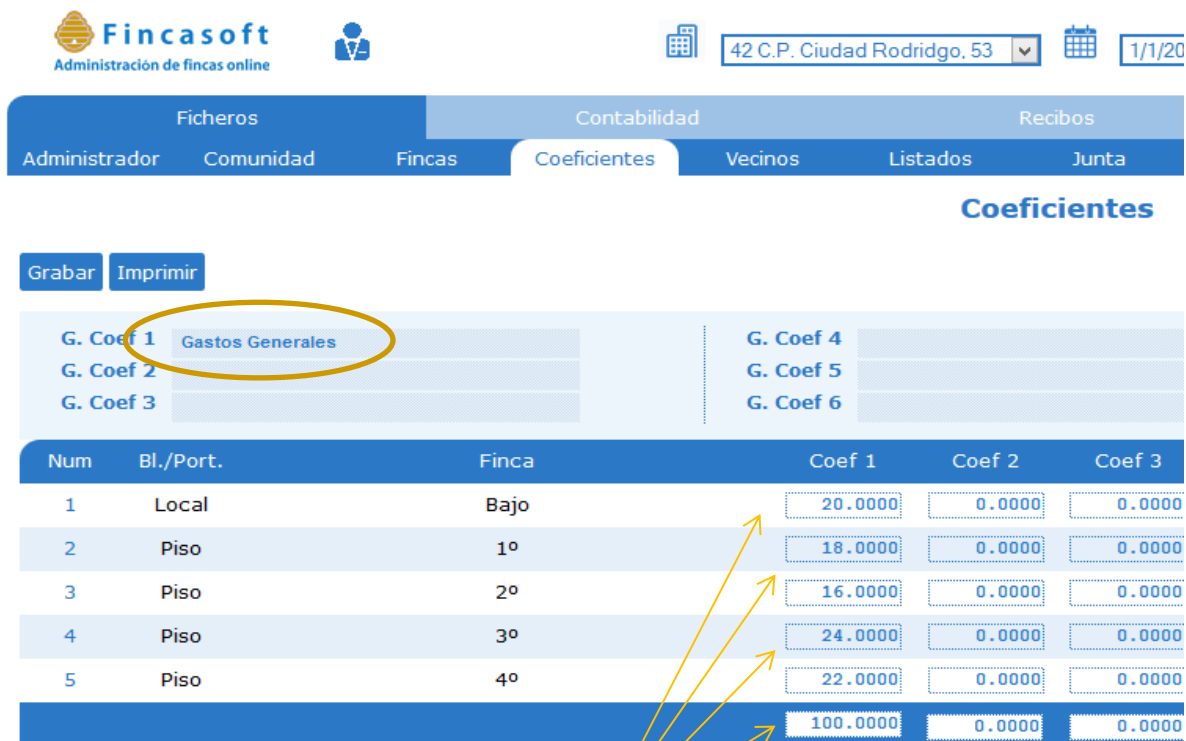
- Los propietarios.
- Limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.
- Los pisos o locales quedarán afectos en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9º de la LPH para los gastos generales.

Y en su artículo 17:

- Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

¿Cómo se efectúa una Derrama?

La determinación de los términos de su distribución a los propietarios, su realización y abono dependen del acuerdo de la Junta de condueños. Veamos un ejemplo:



Administración de fincas online

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/20

Ficheros Contabilidad Recibos

Administrador Comunidad Fincas Coeficientes Vecinos Listados Junta

Coeficientes

Grabar Imprimir

G. Coef 1 Gastos Generales

G. Coef 2

G. Coef 3

G. Coef 4

G. Coef 5

G. Coef 6

Num	Bl./Port.	Finca	Coef 1	Coef 2	Coef 3
1	Local	Bajo	20.0000	0.0000	0.0000
2	Piso	1º	18.0000	0.0000	0.0000
3	Piso	2º	16.0000	0.0000	0.0000
4	Piso	3º	24.0000	0.0000	0.0000
5	Piso	4º	22.0000	0.0000	0.0000
			100.0000	0.0000	0.0000

Si efectuamos una derrama de 2500 euros para reparar la bajante general del inmueble, lo lógico es que se acuerde distribuirla conforme al coeficiente de cada finca en los gastos generales, en este caso el “coef1”. La suma de coeficientes 1 es lógicamente de 100 enteros.



Para efectuar la Derrama en nuestro programa accederemos por el menú:

Repartos – Derramas - Nueva

The screenshot shows the Fincasoft web application interface. At the top left is the Fincasoft logo and the text 'Administración de fincas online'. To the right of the logo is a user profile icon. Further right are two dropdown menus: one for '42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53' and another for '1/1/2014 31/12/2014'. On the far right are icons for home, settings, and power. Below this is a navigation bar with tabs for 'Ficheros', 'Contabilidad', 'Recibos', 'Repartos', and 'Comunicados'. Under 'Repartos', there is a sub-menu with 'Derramas'. Below the navigation bar, the word 'Derramas' is displayed in a large font. Underneath, there are two buttons: 'Nuevo' and 'Imprimir'. At the bottom, there is a table header with columns: 'Num.', 'Fecha', 'Concepto', 'Grupo Coef X', 'Importe derrama', and 'Importe periodo'.

Num.	Fecha	Concepto	Grupo Coef X	Importe derrama	Importe periodo
------	-------	----------	--------------	-----------------	-----------------

Obtenemos la siguiente pantalla, donde introduciremos los datos:



42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Liquidaciones

Presupuesto

Derramas

Nueva Derrama

Derrama:

Num periodos:

Fecha:

Descripción:

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Piso	1º	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Piso	2º	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Piso	3º	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Piso	4º	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0.00"/>	<input type="text" value="0.00"/>

Sólo introduciendo el importe en la última casilla de la columna “Cuota-Coef1”, si se trata de Gastos generales como en el ejemplo, se calculan automáticamente las cuotas, en función del coeficiente de participación de cada finca en los gastos comunes. Tras introducir el importe, comprobamos que se calculan las cuotas y clickamos en el botón “Grabar”.

Introducimos los datos: Repartos – Derramas – Nueva Derrama

Fincasoft Administración de fincas online

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53 | 1/1/2014 31/12/2014

Ficheros | Contabilidad | Recibos | **Repartos** | Comunicados

Liquidaciones | Presupuesto | **Derramas**

Nueva Derrama

Derrama: 1
 Num períodos: 4
 Fecha: 20 07 2014

Descripción: Derrama reparación bajante general
 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 Período
1	Local	Bajo	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	125.00
2	Piso	1º	450.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00	112.50
3	Piso	2º	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	100.00
4	Piso	3º	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	150.00
5	Piso	4º	550.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	550.00	137.50
			2500									2500.00	625.00

Comprobamos que sólo introduciendo el importe en la casilla, calcula automáticamente el importe de las cuotas por derrama.

Si se acordó que se pagara en cuatro recibos, y cada uno en un trimestre, hacemos que la cuota total se divida en 4 períodos.

Si todo es correcto, clickamos en el botón “Grabar”

Una vez grabada la derrama, obtendremos la siguiente pantalla:

Repartos – Derramas

Aquí se nos muestra la lista de derramas que hayamos efectuado.



Num.	Fecha	Concepto	Grupo Coef X	Importe derrama	Importe periodo
1	20-7-2014	Derrama reparación bajante general	1	2500.00	625.00

Si queremos crear los recibos correspondientes a esta derrama, clickamos en el número que la define y se nos mostrará el detalle de esa derrama, con sus correspondientes cuotas para cada finca.

Accedemos al detalle de la derrama : Repartos – Derramas – 1-Cuotas Derrama



Cuotas Derrama

Derrama:
 Num periodos:
 Fecha: 2014

Descripcion:
 Observaciones:

Grabar Borrar **Facturar** Imprimir

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	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	125.00
2	Piso	1º	450.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00	112.50
3	Piso	2º	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	100.00
4	Piso	3º	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	150.00
5	Piso	4º	550.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	550.00	137.50
			2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00	625.00

Verificamos las cuotas resultantes que van a constituir el importe de los recibos que vamos a generar.

Comprobamos que todo es correcto, y clickamos en el botón “Facturar”.



Se nos abre la pantalla de “Nueva facturación” :

Recibos – Facturaciones – Nueva – Facturación de recibos según Derrama

Fincasoft
Administración de fincas online

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados

Facturaciones Pagadores Recibos Soportes

. Nueva facturación Grabar

Facturación

Fecha libramiento

Lugar libramiento

Fecha vencimiento

Num derrama

Concepto recibos

De finca

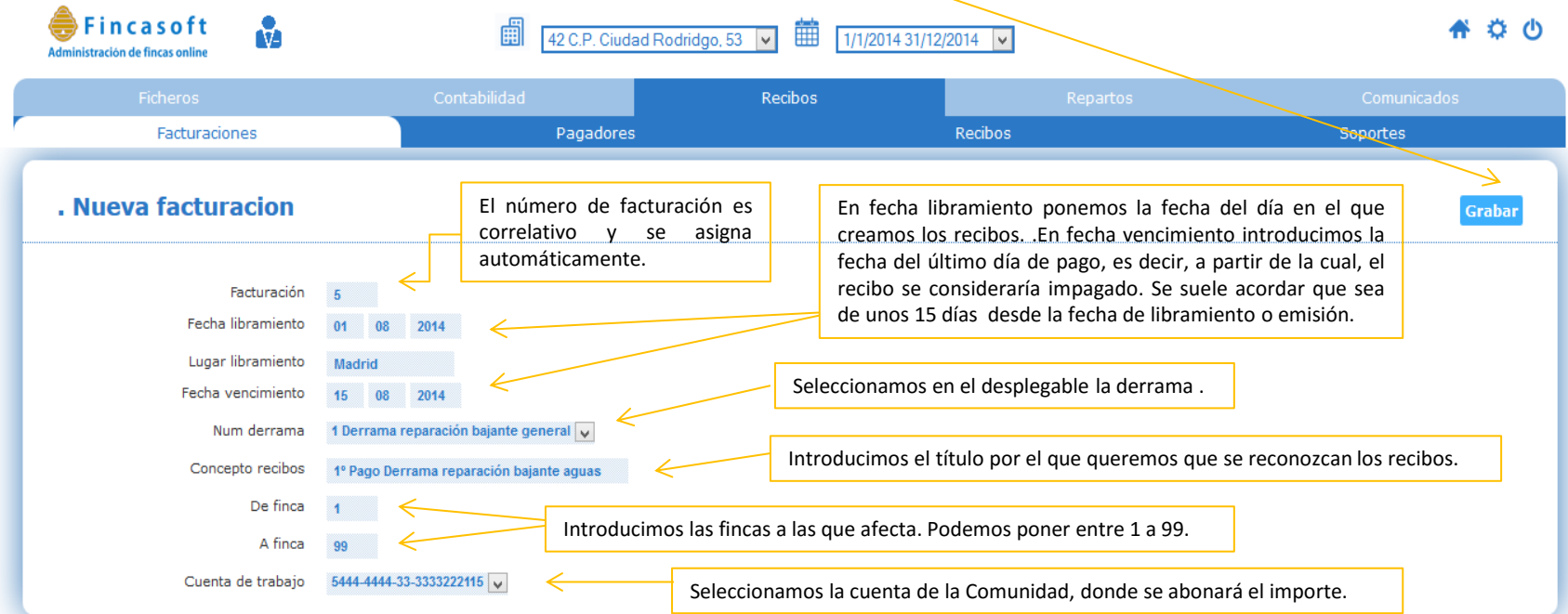
A finca

Cuenta de trabajo

Introducimos los datos para crear los recibos de la Derrama.

Seguimos con el ejemplo:

Una vez introducidos los datos en la pantalla de “Nueva facturación” clickamos en el botón “**Grabar**” :



The screenshot shows the 'Nueva facturación' form with the following fields and callouts:

- Facturación:** 5. Callout: "El número de facturación es correlativo y se asigna automáticamente."
- Fecha libramiento:** 01 08 2014. Callout: "En fecha libramiento ponemos la fecha del día en el que creamos los recibos. En fecha vencimiento introducimos la fecha del último día de pago, es decir, a partir de la cual, el recibo se consideraría impagado. Se suele acordar que sea de unos 15 días desde la fecha de libramiento o emisión."
- Lugar libramiento:** Madrid. Callout: "Seleccionamos en el desplegable la derrama ."
- Fecha vencimiento:** 15 08 2014. Callout: "Seleccionamos en el desplegable la derrama ."
- Num derrama:** 1 Derrama reparación bajante general. Callout: "Introducimos el título por el que queremos que se reconozcan los recibos."
- Concepto recibos:** 1º Pago Derrama reparación bajante aguas. Callout: "Introducimos las fincas a las que afecta. Podemos poner entre 1 a 99."
- De finca:** 1. Callout: "Introducimos las fincas a las que afecta. Podemos poner entre 1 a 99."
- A finca:** 99. Callout: "Introducimos las fincas a las que afecta. Podemos poner entre 1 a 99."
- Cuenta de trabajo:** 5444-4444-33-3333222115. Callout: "Seleccionamos la cuenta de la Comunidad, donde se abonará el importe."

The form also includes a 'Grabar' button in the top right corner.

Tras grabar la nueva facturación, la pantalla siguiente nos muestra el detalle de los recibos generados...



La pantalla nos muestra el detalle de la facturación. Si es conforme, clickamos en el botón **“Grabar”** :

Fincasoft Administración de fincas online

42 C.P. Ciudad Rodrigo 53 1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados

Facturaciones Pagadores Recibos Soportes

Detalle Facturación

Num. Facturación: 5
Lugar libramiento: Barcelona
Fecha libramiento: 01 08 2014
Fecha vencimiento: 15 08 2014

Num derrama: 1
Concepto de recibos: 1º Pago Derrama reparación baj
De finca: 1
A finca: 99

Grabar

Num	Bl./Port.	Finca	Pagador	Tipo	Forma pago	Importe	Recibo	Situación
1	Local	Bajo	Rebeca Suarez Hernandez	PR	AD	125.00	21	Pendiente
2	Piso	1º	Gabriel Hernandez Baeza	PR	AD	112.50	22	Pendiente
3	Piso	2º	Mª Dolores Martinez Navarro	PR	PO	100.00	23	Pendiente
4	Piso	3º	Ricardo Garcia Ferrer	PR	DO	150.00	24	Pendiente
5	Piso	4º	Jose Luis De la Vega Pérez	PR	DO	137.50	25	Pendiente
						625.00		

Tras grabar la nueva facturación, automáticamente...:

- 1- Se generan todos los recibos.
- 2- Se realiza el asiento contable de su facturación en el Diario.
- 3- Se genera el fichero SEPA CORE Básico ISO 20022 para enviar al Banco los recibos domiciliados en gestión de cobro.
- 4- Realiza el asiento contable del cobro de los recibos domiciliados en el Diario, a la fecha de su vencimiento.
- 5- Se generan cartas automáticamente a todos los propietarios, por el que se les comunica la emisión de los nuevos recibos por la derrama. Podemos ver las cartas que se han creado en el menú “Comunicados”, y ahí decidimos si las enviamos o no.

La pantalla nos muestra el Resumen de la facturación.



Numero de facturación.....5
 El proceso de facturación ha sido correcto
 Se han creado 5 recibos numerados de 21 al 25 con importe de 625 € conforme al detalle
 Con fecha de libramiento se ha contabilizado la emisión de recibos en el asiento número 32 del diario
 Se ha generado el cuaderno 19 5.pdf

[Volver](#)

Segun forma de cobro	Total recibos creados	Importe
porteria	1	100.00
administracion	2	237.50
transferencia		0.00
domiciliado	2	287.50
	5	625.00

Aquí nos indica que el proceso se ha realizado correctamente.

Se han generado los nuevos recibos, se han efectuado los asientos contables pertinentes, se ha generado el fichero SEPA para enviar al Banco los recibos en gestión de cobro, y se han creado las cartas a las que podemos acceder a través del menú “Comunicados”.

Para ver la facturación que hemos efectuado podemos acceder por: **Recibos - Facturaciones**



42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Facturaciones

Pagadores

Recibos

Soportes

Facturaciones

Nuevo Imprimir

Num.	Fecha libramiento	Fecha Vencimiento	Concepto	Fichero	Importe
1	1-1-2014	15-1-2014	1º Trimestre 2014	1.pdf	1500.00
2	1-4-2014	14-4-2014	2º Trimestre 2014	2.pdf	1500.00
3	1-7-2014	15-7-2014	3º Trimestre 2014	3.pdf	1500.00
4	1-10-2014	15-10-2014	4º Trimestre 2014	4.pdf	1500.00
5	1-8-2014	15-8-2014	1º Pago Derrama reparación bajante aguas	5.pdf	625.00
					6625.00

Clickando en el número de facturación podemos comprobar la situación de los recibos de esa facturación, es decir, si están pendientes, pagados, etc.

Clickando en el fichero pdf vemos los recibos y podemos imprimirlos. Están ordenados según la forma de pago del propietario (AD-Administración, TR-Transferencia, PO-Portería).

Si hemos clickado en el número de facturación, vemos el detalle de la facturación número 5:



Num: 5
Lugar libramiento: Barcelona
Concepto: 1º Pago Derrama reparación bajante agu

Fecha libramiento: 1-8-2014
Fecha vencimiento: 15-8-2014

Impimir Borrar Todos

Número	Bl./Port.	Finca	Pagador	Forma de pago	Importe	Num recibo	Situación	Recibo
1	Local	Bajo	Rebeca Suarez Hernandez	AD	125.00	21	Pendiente	21.pdf
2	Piso	1º	Gabriel Hernandez Baeza	AD	112.50	22	Pendiente	22.pdf
3	Piso	2º	Mª Dolores Martinez Navarro	PO	100.00	23	Pendiente	23.pdf
4	Piso	3º	Ricardo Garcia Ferrer	DO	150.00	24	Pagado	24.pdf
5	Piso	4º	Jose Luis De la Vega Pérez	DO	137.50	25	Pagado	25.pdf
					625			

Podemos imprimir una relación o lista de los recibos que mostramos.

Podemos filtrar la selección de los recibos que queremos mostrar de esta facturación.

Observamos la situación de los recibos, si están pendientes, pagados, compensados, etc.

Podemos abrir el fichero pdf de ese recibo e imprimirlo.

Desde esta pantalla, incluso podríamos “Borrar” la facturación:



Num: 5
Lugar libramiento: Barcelona
Concepto: 1º Pago Derrama reparación bajante agu.

Fecha libramiento: 1-8-2014
Fecha vencimiento: 15-8-2014


Impimi **Borrar** Todos

Numero	Bl./Port.	Finca	Pagador	Forma de pago	Importe	Num recibo	Situacion	Recibo
1	Local	Bajo	Rebeca Suarez Hernandez	AD	125.00	21	Pendiente	21.pdf
2	Piso	1º	Gabriel Hernandez Baeza	AD	112.50	22	Pendiente	22.pdf
3	Piso	2º	Mª Dolores Martinez Navarro	PO	100.00	23	Pendiente	23.pdf
4	Piso	3º	Ricardo Garcia Ferrer	DO	150.00	24	Pagado	24.pdf
5	Piso	4º	Jose Luis De la Vega Pérez	DO	137.50	25	Pagado	25.pdf
					625			

Podemos incluso “Borrar” la facturación, en cuyo caso, se eliminarían los recibos generados y los asientos contables que se habían creado en el Diario. Es una opción que sólo debería utilizarse en un primer momento, si detectamos que hemos generado una facturación habiendo introducido datos erróneos.

Si en la pantalla anterior clickasemos, por ejemplo, en el pdf del recibo número 22, podríamos imprimir el recibo:

Página: 1 de 1 Tamaño automático

 <p>Fincasoft Administración de fincas online</p>	Recibo: 22	Localidad expedición: Barcelona	Importe: #112.50€#
	Fecha expedición: 1-8-2014	Fecha vencimiento: 15-8-2014	Forma pago: Administracion
	Comunidad: 42 - C.P. Ciudad Rodrigo, 53		Finca: 2 - Piso - 1º
	Concepto: 1º Pago Derrama reparación bajante aguas		
	Gabriel Hernandez Baeza C/ Ciudad Rodrigo, 53 ; Piso - 1º 08002 Barcelona Barcelona (España)		C.P. Ciudad Rodrigo, 53 C/ Ciudad Rodrigo, 53 08002 Barcelona Barcelona (España)

Nota: El anagrama del recibo puede personalizarse con el logotipo o marca del Administrador o de la Comunidad, a través del menú “Ficheros-Administrador”.

En Contabilidad - Diario comprobamos los dos asientos realizados:

Fincasoft
Administración de fincas online

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados

Cobros/Pagos **Diario** Cheques Plan contable Mayor Ejercicios Balances Cierre Asiento inicial

Diario

Nuevo Imprimir Imprimir todo Pagina 1 >

Fecha	Tipo	Numero	Cuenta	Descripcion	Documento	Debe	Haber
15-8-2014	DO	33	4300005	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	25	0.00	137.50
15-8-2014	DO	33	5720001	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas		287.50	0.00
15-8-2014	DO	33	4300004	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	24	0.00	150.00
1-8-2014	FA	32	4300003	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	23	100.00	0.00
1-8-2014	FA	32	4300001	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	21	125.00	0.00
1-8-2014	FA	32	7050001	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	21	0.00	125.00
1-8-2014	FA	32	4300002	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	22	112.50	0.00
1-8-2014	FA	32	7050002	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	22	0.00	112.50
1-8-2014	FA	32	7050005	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	25	0.00	137.50
1-8-2014	FA	32	7050003	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	23	0.00	100.00
1-8-2014	FA	32	4300004	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	24	150.00	0.00
1-8-2014	FA	32	7050004	Facturacion:5 1º Pago Derrama reparación bajante aguas	24	0.00	150.00
TOTAL DIARIO:						15902.50	15902.50

El asiento 33 por el cobro de los recibos domiciliados enviados en gestión de cobro en la fecha de vencimiento del recibo, 15-8-2014

El asiento 32 por la facturación de los recibos, en la fecha de emisión 1-8-2014.



- Como acabamos de ver, en el Diario de Contabilidad, el asiento por la generación de los recibos de la Derrama, por el concepto de “Primer pago de la Derrama arreglo Bajante general” en la fecha de emisión sería para cada finca:

Diario	Debe	Haber
4300001 – Prop. Deudor por cuotas - Bajo – Rebeca Suarez Hernández a 7050001 - Ingresos cuotas – Bajo – Rebeca Suarez Hernández .../...	125,00	125,00

- Y por el cobro de los recibos domiciliados enviados al Banco en gestión de cobro, en la fecha de vencimiento, el asiento para cada finca sería:

Diario	Debe	Haber
5720001 – Cobro Recibo - Bajo – Rebeca Suarez Hernández a 4300001 – Prop. Deudor cuotas – Bajo – Rebeca Suarez Hernández .../...	125,00	125,00

Quando efectuamos la liquidación, ¿qué efectos produce la derrama?

A) Cuando efectuamos la liquidación de ingresos y gastos, en sus diferentes modalidades (según presupuesto o gasto real), si se ha producido el pago para el que ha sido destinada la derrama, no hay problema..., el gasto de la derrama se considera un gasto más, sumándose al total de gastos.

B) Sin embargo, cuando efectuamos la liquidación de ingresos y gastos, en sus diferentes modalidades (según presupuesto o gasto real), si NO se ha producido el pago para el que ha sido destinada la derrama:

B.1) En la liquidación según Presupuesto:

- Ingresos – Gastos = Resultado (Déficit o Superávit).
- Al NO haberse efectuado el gasto, y haberse puesto al cobro los recibos por la Derrama, lo lógico es que se produzca superávit al efectuar la liquidación.
- Se trata de un superávit “ficticio” a expensas de que se produzca el gasto.
- El superávit queda como Remanente o Fondo de Reserva hasta que se destine al pago de la derrama.
- Los recibos pendientes de cobro por la derrama siguen vigentes en el ejercicio siguiente. Por tanto, no existe problema.
- Sin embargo sería más correcto, aunque no imprescindible, generar un asiento contable, previo a la liquidación, por el importe de los recibos de derrama que se hayan facturado. Veamos:

Diario	Debe	Haber
6950001 – Dotación a la provisión para reparaciones a 1430001 – Provisión para reparaciones	1875,00	1875,00

Este asiento tiene varios efectos:

1- Contabilizamos en la cuenta 6950001 la dotación al gasto que se producirá, y por tanto, compensamos el ingreso que se produce al haber realizado la derrama. Eliminamos el superávit “ficticio” que se producía anteriormente.

2- En la cuenta 1430001 provisionamos la derrama como si se tratara de un fondo de reserva.

B.2) En la liquidación según gastos reales:

- Gastos – Cobros = Saldo del propietario.
- Si NO se produce el pago de la derrama (no se contabiliza el gasto):
 - Para el propietario que ha pagado todos los recibos y el de la derrama tiene un superávit “ficticio” por el importe de la derrama no gastada. Presenta un saldo acreedor en la cuenta 430xxxx, que en parte corresponde a la derrama.
 - Para el propietario que no ha pagado el recibo de la derrama (moroso), al liquidarse conforme al gasto real y no habersele imputado el gasto de la derrama, puede que su saldo sea cero. Dando la sensación de que no debe nada a la Comunidad. En realidad el saldo de su cuenta 430xxxx no se ve afectado por la derrama al no haberla pagado todavía.
 - Por tanto, ahora se hace casi imprescindible efectuar el asiento propuesto anteriormente.

Veamos dos ejemplos en una liquidación por gasto real, que es donde tiene mayor relevancia:

A) Ejemplo donde NO se contabiliza la provisión

- Se han pasado al cobro tres recibos de la Derrama a los propietarios por importe de 1875,00 euros.
- No se ha efectuado el pago de la derrama total, que asciende a 2500,00 euros, y por tanto, no se ha contabilizado el gasto.
- En el ejemplo, los gastos totales suman 4290,00 euros.

Liquidación ejercicio 2014 - Gasto Real
del 1/1/2014 al 31/12/2014

CUENTA GASTOS

GASTOS GENERALES		4290.00
6220100	Reparaciones y conservación	1000.00
6220201	Mantenimiento ascensor	900.00
6220202	Reparaciones ascensor	290.00
6230100	Servicios Profesionales Independientes	250.00
6230101	Honorarios Administración	300.00
6250100	Primas de seguros	650.00
6280201	Consumo de agua	120.00
6280202	Consumo de electricidad	780.00
TOTAL GASTOS		4290,00

En el siguiente cuadro comprobamos cómo se repercuten los gastos a cada finca. Aplicando el coeficiente de participación de cada finca en los gastos, obtenemos el importe por el que ha de contribuir a los gastos comunes cada una:

Estos son los coeficientes de participación en los gastos comunes

Grabar Imprimir

G. Coef 1	Gastos Generales	G. Coef 4	
G. Coef 2		G. Coef 5	
G. Coef 3		G. Coef 6	

Num	Bl./Port.	Finca	Coef 1
1	Local	Bajo	20.0000
2	Piso	1º	18.0000
3	Piso	2º	16.0000
4	Piso	3º	24.0000
5	Piso	4º	22.0000
			100.0000

Ficheros Contabilidad

Liquidaciones

Imprimir Borrar Volver

Num.	Bl Portal	Finca	Gasto coef1	Gasto
1	Local	Bajo	858.00	
2	Piso	1º	772.20	
3	Piso	2º	686.40	
4	Piso	3º	1029.60	
5	Piso	4º	943.80	
			4290.00	

Aplicando los coeficientes anteriores al importe del gasto total, obtenemos la parte que se atribuye a cada finca.

Tras efectuar la liquidación por Gasto Real, este es el cuadro de distribución de gastos reales y saldos.

Importante: En la columna saldo, cuando el saldo es negativo, significa que es a favor del propietario, es decir, que tiene superávit. Por el contrario, cuando no tiene signo es un saldo en contra del propietario, es decir, lo debe a la Comunidad.

Imprimir Borrar Volver

Período: 1-1-2014 al 31-12-2014

Num.	Bl Portal	Finca	Saldo anterior(1)	Gastos(2)	Cobros e Ingresos(3)	Saldo (1+2-3)
1	Local	Bajo	0.00	858.00	900.00	-42.00
2	Piso	1º	0.00	772.20	1570.00	-797.80
3	Piso	2º	0.00	686.40	480.00	206.40
4	Piso	3º	0.00	1029.60	1890.00	-860.40
5	Piso	4º	0.00	943.80	1732.50	-788.70
			0.00	4290.00	6572.50	-2282.50

La columna de Gastos muestra la imputación del gasto real a cada finca según su coeficiente de condominio.

La columna de Saldo, muestra los importes que corresponden a cada finca, tras contabilizar los cobros efectuados por cada una y restar el gasto real afecto a ellas.



Aquí observamos varias cosas fijándonos en la columna de recibos pendientes y en la de saldo...



42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53



1/1/2014 31/12/2014

Importante: En la columna saldo, cuando el saldo es negativo, significa que es a favor del propietario, es decir, que tiene superávit. Por el contrario, cuando no tiene signo y aparece en color rojo es un saldo en contra del propietario, es decir, lo debe a la Comunidad.

Num.	Bl./Port.	Finca	Num. Vecino	Vecino	NIF/CIF	Tipo	Pago	Recibos Pendientes	Saldo
1	Local	Bajo	1	Rebeca Suarez Hernandez	0	PR	AD	675.00	-42.00
2	Piso	1º	2	Gabriel Hernandez Baeza	0	PR	AD	337.50	-797.80
3	Piso	2º	3	Mª Dolores Martinez Navarro	0	PR	PO	780.00	206.40
4	Piso	3º	4	Ricardo Garcia Ferrer	0	PR	DO	0.00	-860.40
5	Piso	4º	5	Jose Luis De la Vega Pérez	0	PR	DO	0.00	-788.70
								1792.50	-2282.50

- Las fincas 4 y 5 no deben ningún recibo, incluso han pagado los de la Derrama. Como recordamos que NO se ha contabilizado el gasto de la derrama, **les sobra dinero en exceso**, 860,40 euros y 788,70 euros, respectivamente.
- La finca 2 debe sólo los recibos de la Derrama por 337,50 euros. Sin embargo, según el saldo de su cuenta, una vez aplicados los gastos reales, le sobran 797,80 euros, por tanto, **aparentemente, no tiene necesidad de pagar la Derrama.**
- Las finca 1 es morosa, debe varios recibos. Sin embargo, su saldo es acreedor en 42,00 euros. Por tanto, **no parece que tenga que pagar más recibos**, más bien, al contrario, le sobra dinero.
- La finca número 3 también es morosa. Sin embargo, su saldo deudor de 206,40 euros es bastante menor que el importe de los recibos que adeuda, 780,00 euros, por tanto, **parece que abonando el saldo deudor sería suficiente.**

En el ejercicio siguiente, los saldos acreedores se suelen compensar con los nuevos recibos que se emitan.

Recibos Pendientes	Saldo
675.00	-42.00
337.50	-797.80
780.00	206.40
0.00	-860.40
0.00	-788.70
1792.50	-2282.50

Conclusión:

- Compensamos el superávit con los recibos futuros. Sería mejor trasladar el sobrante a Fondo de Reserva.
- La Comunidad se descapitaliza, deja de cobrar al propietario los recibos pendientes.
- La Comunidad carece de fondos suficientes para cuando tenga que hacer frente a la derrama de 2.500 euros.

Veamos ahora el otro ejemplo:

B) Ejemplo donde SI se contabiliza la provisión

- Se han pasado al cobro tres recibos de la Derrama a los propietarios por importe de 1875,00 euros.
- No se ha efectuado el pago de la derrama total, que asciende a 2500,00 euros, y por tanto, no se ha contabilizado el gasto.
- Sin embargo, antes de efectuar la liquidación por gasto real, se efectúa el oportuno asiento contable de “Dotación a la provisión para reparaciones” por importe de 1875,00 euros, importe que se corresponde con los recibos de derrama emitidos hasta ese momento.
- En el ejemplo, los gastos totales suman 4290,00 euros, sin embargo, ahora se ven incrementados en el importe de la dotación de 1875,00 euros, sumando un total de 6165,00 euros.

Recordamos el asiento:

Diario	Debe	Haber
6950001 – Dotación a la provisión para reparaciones a 1430001 – Provisión para reparaciones	1875,00	1875,00

- Por una parte, añadimos la cuenta de gasto 6950001 dotando la provisión.
- Por otra, generamos la cuenta 1430001 donde acumulamos los fondos hasta que se produzca la obligación de pago.
- Ahora los gastos ascienden a 6165,00 euros.

Ahora la relación de gastos en la liquidación incorpora en la última fila la cuenta 6950001 por importe de 1875,00 euros.

Liquidación ejercicio 2014 - Gasto Real
del 1/1/2014 al 31/12/2014

CUENTA GASTOS

GASTOS GENERALES		6165.00
6220100	Reparaciones y conservación	1000.00
6220201	Mantenimiento ascensor	900.00
6220202	Reparaciones ascensor	290.00
6230100	Servicios Profesionales Independientes	250.00
6230101	Honorarios Administración	300.00
6250100	Primas de seguros	650.00
6280201	Consumo de agua	120.00
6280202	Consumo de electricidad	780.00
6950001	Dot. A la provisión para reparación	1875.00
TOTAL GASTOS		6165,00

La distribución de los gastos reales por finca, al igual que antes, aplicando el coeficiente de cada finca sobre el total del gasto, obtenemos el que corresponde a cada finca:



The screenshot shows the Fincasoft web application interface. At the top, there is a navigation bar with the Fincasoft logo and the text "Administración de fincas online". Below the navigation bar, there is a menu with "Ficheros" and "Cont". The main content area is titled "Liquidaciones". Below the title, there are three buttons: "Imprimir", "Borrar", and "Volver". The main content is a table with the following data:

Num.	Bl Portal	Finca	Gasto coef1	Ga
1	Local	Bajo	1233.00	
2	Piso	1º	1109.70	
3	Piso	2º	986.40	
4	Piso	3º	1479.60	
5	Piso	4º	1356.30	
			6165.00	

Tras la imputación del gasto real a cada finca y restando los ingresos, obtenemos el saldo de cada finca.

Período: 1-1-2014 al 31-12-2014

Saldo anterior(1)	Gastos(2)	Cobros e Ingresos(3)	Saldo Deudor (1+2-3)
0.00	1233.00	900.00	333.00
0.00	1109.70	1570.00	-460.30
0.00	986.40	480.00	506.40
0.00	1479.60	1890.00	-410.40
0.00	1356.30	1732.50	-376.20
0.00	6165.00	6572.50	-407.50

Conclusión:

- Al haber imputado un gasto mayor, el saldo acreedor que obtenemos de 407,50 euros, respecto al ejemplo anterior es menor.
- Al obtener un saldo acreedor menor, compensamos un menor importe con los recibos futuros, es decir, recaudaremos más en el futuro.
- Capitalizamos la Comunidad.
- Además, disponemos de la provisión de 1875,00 euros en la cuenta 1430001, para hacer frente al gasto de la derrama.



Fincasoft[®]

Administración de fincas online

www.fincasoft.es