Guías prácticas de Administración de Fincas www.fincasoft.es

Modelos de liquidación de ingresos y gastos





Liquidaciones	Ventajas	Inconvenientes
A) Según Presupuesto	 Es el modo más sencillo. Permite calcular si hay déficit o superávit en el ejercicio. Se puede liquidar una vez al año. Lo que se debe está claro: El recibo se emite en base al presupuesto. 	 Exige el Presupuesto. Es más injusto en la contribución al gasto, ya que no se ajusta al real sino al presupuestado. El déficit o superávit no se repercute a la finca, sino que va al fondo común.
B) Según Gasto Real	 No es imprescindible el Presupuesto. Es justo en la contribución al gasto. Asigna el gasto a cada finca. Lo que se debe está claro: El recibo corresponde al saldo deudor de la finca. 	 Requiere la existencia de un Fondo de funcionamiento inicial suficiente. Exige liquidaciones periódicas más frecuentes en el tiempo (mensuales, trimestrales). Más laborioso.
C) Combinación de ambas. Inicialmente según Presupuesto y finalmente distribuyendo el resultado conforme al coeficiente.	 Permite calcular si hay déficit o superávit en el ejercicio. Se puede liquidar una vez al año. Menor coste de gestión. Los ingresos constituyen entregas a cuenta de la liquidación final. Distribuye el resultado del ejercicio a cada finca. Es justo en la contribución final a los gastos por parte de cada propietario. 	 Exige Presupuesto inicialmente. Puede dar lugar a confusión: El concepto de lo que se debe cambia. Al principio se exige el pago del recibo según el presupuesto y luego se anula para sustituirlo por el del saldo resultante de la liquidación. Concepto de "Ingreso a cuenta" de la liquidación final, a veces dificil de entender. Puede ser injusto en el transcurso del ejercicio: El pago del recibo presupuestado puede ser mayor que el saldo final exigible, y esto favorece al moroso que paga al final del ejercicio.

Un ejemplo: A) Liquidación según Presupuesto

Realizamos un Presupuesto cualquiera, por ejemplo de 6000 euros...



TOTAL GASTOS

C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014

6000.00

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

GRUPO 01 GASTO	S GENERALES	
6220100	Reparaciones y conservación	500.00
6290103	Fotocopias	40.00
6290201	Limpieza	1100.00
6290100	Otros servicios Gastos varios	130.00
6280202	Consumo de electricidad	900.00
6280201	Consumo de agua	140.00
6260100	Comisiones bancarias	50.00
6250100	Primas de seguros	650.00
6240100	Transportes	0.00
6230102	Servicios Jurídicos	480.00
6230101	Honorarios Administración	300.00
6230100	Servicios Pofesionales Independientes	250.00
6220202	Reparaciones ascensor	300.00
6220201	Mantenimiento ascensor	1100.00
6690100	Otros gastos financieros	60.00
	TOTAL GRUPO	6000.00

Al término del ejercicio obtenemos déficit o superávit, en este ejemplo, beneficios de 1710,00.- euros...



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014 Perdidas y Ganancias

Perdidas y Ganancias

Cuenta	Descripcción	Debe	Haber
622	Reparaciones y conservación	2190.00	
6220100	Reparaciones y conservación	1000.00	
6220201	Mantenimiento ascensor	900.00	
6220202	Reparaciones ascensor	290.00	
623	Servicios Pofesionales Independientes	550.00	
6230100	Servicios Pofesionales Independientes	250.00	
6230101	Honorarios Administración	300.00	
625	Primas de seguros	650.00	
6250100	Primas de seguros	650.00	
628	Suministros	900.00	
6280201	Consumo de agua	120.00	
6280202	Consumo de electricidad	780.00	
705	Ingresos por cuotas de Propietarios		6000.00
7050001	Local - Bajo - Rebeca Suarez Hernandez		1200.00
7050002	Piso - 1º - Gabriel Hernandez Baeza		1080.00
7050003	Piso - 2º - Mª Dolores Martinez Navarro		960.00
7050004	Piso - 3º - Ricardo Garcia Ferrer		1440.00
7050005	Piso - 4º - Jose Luis De la Vega Pérez		1320.00
			\
		Pérdida	Ganancia
		0.00	1710.00

Y el Balance donde observamos la cuenta "430 – Propietarios deudores por cuotas", con un saldo deudor de 590,00.- euros...



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014 Balance Situación

	Balance Situación		
Cuenta	Descripcción	Active	Pasivo
430	Propietarios deudores por cuotas	590.00	
4300001	Local - Bajo - Rebeca Suarez Hernandez	600.00	
4300002	Piso - 1º - Gabriel Hernandez Baeza		490.00
4300003	Piso - 2º - Mª Dolores Martinez Navarro	480.00	
570	Caja	120.00	
5700000	Caja	120.00	
572	Bancos e instituciones de crédito	1000.00	
5720001	Banco 1	1000.00	
		Pérdida	Ganancia
		0.00	7 1710.00

Y el Resultado, Beneficio de 1710,00.- euros...

"lo presupuestado" - "lo cobrado" = Saldo del propietario



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014

Liquidacion segun cuotas por presupuesto

Liquidación segun cuotas por presupuesto - 1/1/2014 31/12/2014

Num	. Blq/Por	tal Finca	Saldo Anterior (1)	Recibos Emitidos (2)	Total Cobros (3)	Saldo (1+2-3)
1	Local	Bajo	0.00	1200.00	600.00	600.00
2	Piso	1º	0.00	1080.00	1570.00	-490.00
3	Piso	2°	0.00	960.00	480.00	480.00
4	Piso	3º	0.00	1440.00	1440.00	0.00
5	Piso	4º	0.00	1320.00	1320.00	0.00
		TOTAL:	0.00	6000.00	5410.00	590.00

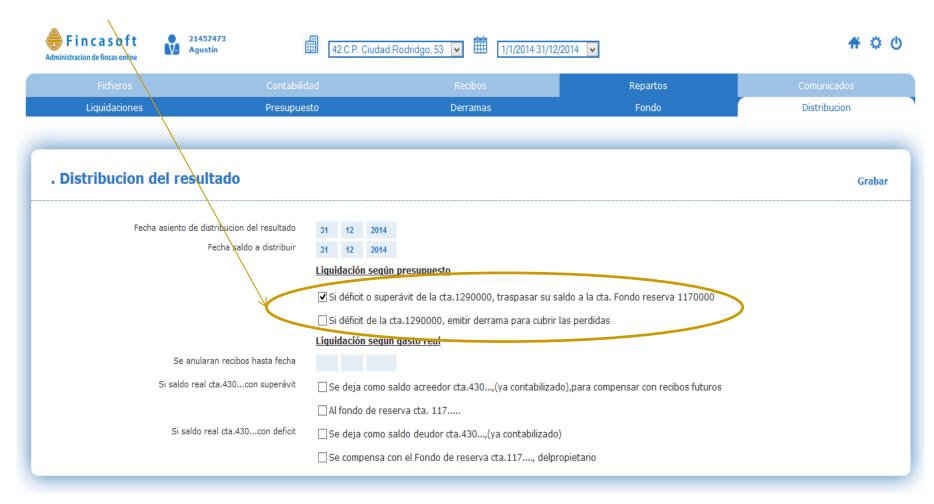
A) Liquidación cuotas según Presupuesto:

Cuando efectuamos la liquidación de ingresos y gastos según Presupuesto, comprobamos que el saldo que muestran las cuentas de los propietarios es la diferencia entre "lo presupuestado" y "lo cobrado", es decir, no se aplica el resultado obtenido (1710,00 euros) a los propietarios.

¿Qué ocurre pues con el Superávit que se ha generado?

- Queda pendiente de distribuir en la cuenta 1290000, o en la cuenta 1200000 como remanente, a expensas de que pueda compensarse con pérdidas futuras.
- O bien, Se traspasa a la cuenta 1170000 en concepto de Fondo de Reserva.

En Fincasoft se efectúa desde la pantalla de Distribución del Resultado:

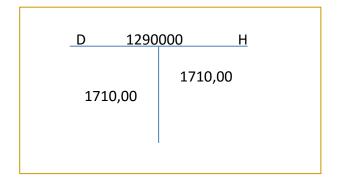


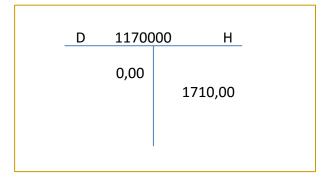


Si optamos por traspasar el superávit a la cuenta de Fondo de Reserva, el asiento contable que efectúa la aplicación automáticamente es:

Diario	Debe	Haber
1290000 – Resultado del ejercicio	1710,00	
a 1170000 – Fondo de Reserva		1710,00

La cuenta de Resutaldos 1290000 queda con saldo cero, ya que ha traspasado su saldo a la cuenta de Fondo Reserva 1170000.





¿Y si se hubiesen generado Pérdidas?

- Podrían enjugarse con beneficios anteriores saldando la cuenta 1290000. El asiento contable sería al revés que el anterior, 1170000 a la 1290000.
- Si lo anterior no fuera posible, porque no existe Fondo de Reserva suficiente, habría que efectuar una Derrama extraordinaria para reponer los fondos.





Veamos ahora qué ocurre en el caso:

B) Liquidación según Gasto Real

Recordamos:

Liquidaciones	Ventajas	Inconvenientes
B) Según Gasto Real	 No es imprescindible el Presupuesto. Es justo en la contribución al gasto. Asigna el gasto a cada finca. Lo que se debe está claro: El recibo corresponde al saldo deudor de la finca. 	 Requiere la existencia de un Fondo de funcionamiento inicial suficiente. Exige liquidaciones periódicas más frecuentes en el tiempo (mensuales, trimestrales). Más laborioso.

Ahora sí que consideramos los gastos, y los imputamos a cada Finca según su coeficiente. Si hubiesen ingresos distintos de los efectuados por los propietarios, también se imputarían a cada finca. Los ingresos efectuados por los propietarios son considerados ingresos "a cuenta" de la liquidación final.

Ahora vamos a ver, en este ejemplo, cómo imputamos los gastos a cada finca conforme a su coeficiente de participación en los gastos comunes. Si el total de gastos es de 4290,00 euros...



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014

Liquidación de ingresos y gastos 2014 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 Pofesionales 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

Este es el cuadro de coeficientes de participación en los gastos que corresponde a cada finca o local, según la escritura de Propiedad Horizontal.



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014 Listado de coeficientes

	Listado de coeficientes										
Num.	Bl./Port.	Finca	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Coef 6	Coef 7	Coef 8	Coef 9
1	Local	Bajo	20.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	Piso	1º	18.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	Piso	2º	16.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
4	Piso	3⁰	24.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
5	Piso	4 º	22.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
		Totales	100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

En el siguiente cuadro los gastos se imputan a cada finca en función de su coeficiente.



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014 Liquidación gasto real

Liquidación gasto real - 1/1/2014 31/12/2014

Num.	BI./Port.	Finca	Gasto Coef 1	Gasto Coef 2	Gasto Coef 3	Gasto Coef 4	Gasto Coef 5	Gasto Coef 6	Gasto Coef 7	Gasto Coef 8	Gasto Coef 9	Gasto Total
1	Local	Bajo	858.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	858.00
2	Piso	1º	772.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	772.20
3	Piso	2º	686.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	686.40
4	Piso	3º	1029.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1029.60
5	Piso	4º	943.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	943.80
		Totales	4290.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4290.00



Cuadro de cuotas y saldos según gasto real - Liquidación ejercicio 2014 - Gasto Real del 1/1/2014 al 31/12/2014

Num	n. Blq/Por	tal Finca	Saldo Anterior (1)	Gastos (2)	Cobros e Ingresos(3)	Saldo (1+2-3)
1	Local	Bajo	0.00	858.00	600.00	258.00
2	Piso	1º	0.00	772.20	1570.00	-797.80
3	Piso	2º	0.00	686.40	480.00	206.40
4	Piso	3°	0.00	1029.60	1440.00	-410.40
5	Piso	4º	0.00	943.80	1320.00	-376.20
		TOTAL:	0.00	4290.00	5410.00	-1120.00

En el ejemplo, hemos pasado de un superávit de 1710,00 euros en la liquidación según presupuesto, con una deuda de propietarios de 590,00 euros, a un superávit por gasto real de 1120,00 euros.

Por lo tanto: 1710,00 - 590,00 = 1120,00

¿Cómo actuamos con los saldos deudores y acreedores que hemos obtenido?

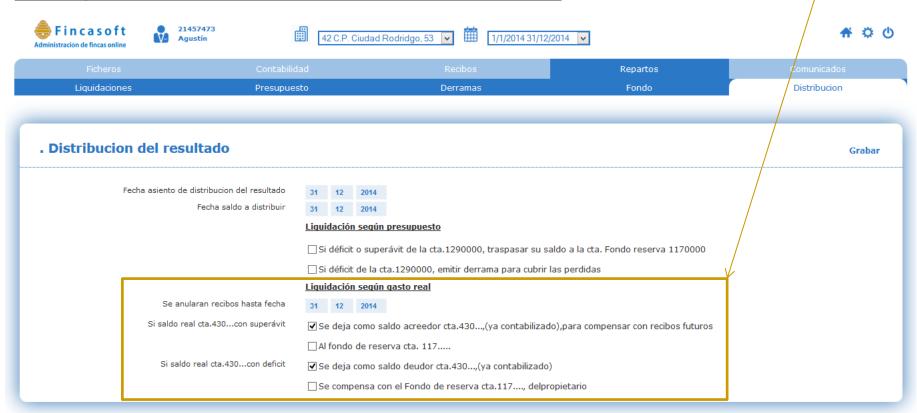
A) Saldos acreedores (superávit):

- A.1) Se deja como saldo acreedor cta.430..., para compensar con recibos futuros.
- A.2) Traspasamos el saldo al fondo de reserva cta. 117.....

B) Saldos deudores (déficit):

- B.1) Se deja como saldo deudor cta. 430...,
- B.2) Se compensa con el Fondo de reserva cta. 117...., de esa finca, si hay saldo suficiente.

Ver capítulo sobre la "Distribución del Resultado"





¿Y qué ocurre con los recibos pendientes de cobro al término del ejercicio? ¿Pasan al ejercicio siguiente tal cual?

- A) En la liquidación según Presupuesto: Los recibos pendientes de cobro pueden continuar vigentes en el ejercicio siguiente.
- **B)** En la liquidación según Gasto Real: Los saldos de las fincas cambian al término de cada liquidación. Por tanto, los recibos pendientes de cobro deben <u>anularse</u> y emitirse nuevos recibos por el importe de los saldos deudores.



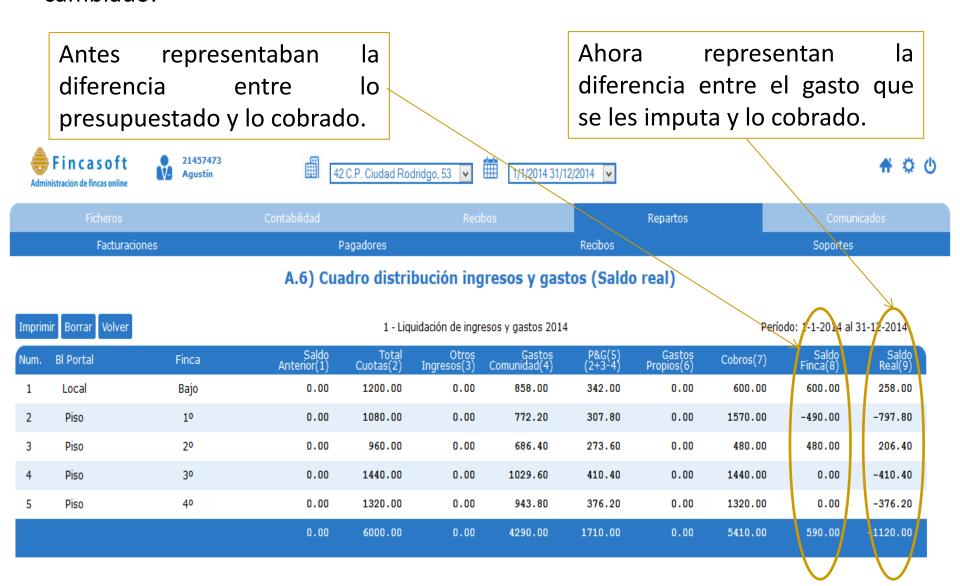


C) Combinación de ambas:

El caso "C" que planteamos inicialmente, consiste en gestionar la Comunidad en base al presupuesto, y en el momento de efectuar la liquidación convertirla a gasto real, es decir, aplicar el resultado de la liquidación a cada finca, haya sido beneficio o pérdida. En nuestro ejemplo beneficio.

Liquidaciones	Ventajas	Inconvenientes
C) Combinación de ambas. Inicialmente según Presupuesto y finalmente distribuyendo el resultado conforme al coeficiente.	 Permite calcular si hay déficit o superávit en el ejercicio. Se puede liquidar una vez al año. Menor coste de gestión. Los ingresos constituyen entregas a cuenta de la liquidación final. Distribuye el resultado del ejercicio a cada finca. Es justo en la contribución final a los gastos por parte de cada propietario. 	 Exige Presupuesto inicialmente. Puede dar lugar a confusión: El concepto de lo que se debe cambia. Al principio se exige el pago del recibo según el presupuesto y luego se anula para sustituirlo por el del saldo resultante de la liquidación. Concepto de "Ingreso a cuenta" de la liquidación final, a veces dificil de entender. Puede ser injusto en el transcurso del ejercicio: El pago del recibo presupuestado puede ser mayor que el saldo final exigible, y esto favorece al moroso que paga al final del ejercicio.

Aquí tenemos un resumen de lo que ha ocurrido: Al imputar los gastos a cada finca, los saldos de la cuenta 430xxxx correspondiente a cada finca han cambiado:



En realidad, lo que realizamos con esta modalidad es la imputación a cada finca del beneficio o pérdida del ejercicio.

Obtenemos nuevos saldos (al igual que en la modalidad por Gasto Real):

- A) Acreedores (negativos): A favor del propietario.
- B) Deudores (positivos): El propietario los debe a la Comunidad.



C.P. Ciudad Rodridgo, 53 1/1/2014 31/12/2014

Cuadro de cuotas y saldos según gasto real - Liquidación ejercicio 2014 - Gasto Real del 1/1/2014 al 31/12/2014

2 Piso 1º 0.00 772.20 0.00 1570.00 0.00 -797.30 3 Piso 2º 0.00 686.40 0.00 480.00 0.00 206.40 4 Piso 3º 0.00 1029.60 0.00 1440.00 0.00 -410.40	Num. I	BI/Por.	Finca	Saldo Anterior(1)	Gastos(2)	Otros Ingresos (3)	Total Cobros (4)	Gastos Propios (5)	Saldo (1+2-3-4+5)	
3 Piso 2 ⁹ 0.00 686.40 0.00 480.00 0.00 206.40 4 Piso 3 ⁹ 0.00 1029.60 0.00 1440.00 0.00 -410.40	1 L	Local	Bajo	0.00	858.00	0.00	600.00	0.00	258.00	Deudor
4 Piso 3º 0.00 1029.60 0.00 1440.00 0.00 -410.4	2 F	Piso	1º	0.00	772.20	0.00	1570.00	0.00	-797.80	Acreedor
	3 F	Piso	2º	0.00	686.40	0.00	480.00	0.00	206.40	Deudor
5 Piso 4º 0.00 943.80 0.00 1320.00 0.00 -376.	4 F	Piso	3°	0.00	1029.60	0.00	1440.00	0.00	-410.40	Acreedor
	5 F	Piso	4º	0.00	943.80	0.00	1320.00	0.00	-376.20	Acreedor
TOTAL: 0.00 4290.00 0.00 5410.00 0.00 -1120.00			TOTAL:	0.00	4290.00	0.00	5410.00	0.00	-1120.00	Acreedor



www.fincasoft.es