

Guías prácticas de Administración de Fincas

www.fincasoft.es

Modelos de liquidación de ingresos y gastos



Liquidaciones	Ventajas	Inconvenientes
A) Según Presupuesto	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 difícil 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...



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

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

GRUPO 01 GASTOS 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 Profesionales Independientes	250.00
6220202	Reparaciones ascensor	300.00
6220201	Mantenimiento ascensor	1100.00
6690100	Otros gastos financieros	60.00
TOTAL GRUPO		6000.00
TOTAL GASTOS		6000.00

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



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

Perdidas y Ganancias			
Cuenta	Descripción	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 Profesionales Independientes	550.00	
6230100	Servicios Profesionales 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

“lo presupuestado” - “lo cobrado” = Saldo del propietario



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

Liquidacion segun cuotas por presupuesto

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

Num.	Blq/Portal	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	2º	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:

Fincasoft
Administración de fincas online

21457473
Agustín

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados
Liquidaciones Presupuesto Derramas Fondo Distribucion

. Distribucion del resultado Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado 31 12 2014

Fecha saldo a distribuir 31 12 2014

Liquidación según presupuesto

- Si déficit o superávit de la cta.1290000, traspasar su saldo a la cta. Fondo reserva 1170000
- Si déficit de la cta.1290000, emitir derrama para cubrir las pérdidas

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



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 a 1170000 – Fondo de Reserva	1710,00	1710,00

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

D	1290000	H
1710,00		1710,00

D	1170000	H
0,00		1710,00

¿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.



21457473
Agustín



42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Liquidaciones

Presupuesto

Derramas

Fondo

Distribucion

. Distribucion del resultado

Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado

31 12 2014

Fecha saldo a distribuir

31 12 2014

Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, traspasar su saldo a la cta. Fondo 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



Veamos ahora qué ocurre en el caso:

B) Liquidación según Gasto Real

Recordamos:

Liquidaciones	Ventajas	Inconvenientes
B) Según Gasto Real	<ul style="list-style-type: none">- 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.	<ul style="list-style-type: none">- 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...

**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 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

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

Num. Blq/Portal 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	3º	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”

Fincasoft
Administración de fincas online

21457473
Agustín

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados
Liquidaciones Presupuesto Derramas Fondo Distribucion

. Distribucion del resultado

Fecha asiento de distribucion del resultado 31 12 2014

Fecha saldo a distribuir 31 12 2014

Liquidación según presupuesto

Si déficit o superávit de la cta.1290000, traspasar su saldo a la cta. Fondo 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 2014

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...., delpropietario

Grabar



¿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 anularse y emitirse nuevos recibos por el importe de los saldos deudores.

Fincasoft
Administración de fincas online

21457473
Agustin

42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53

1/1/2014 31/12/2014

Ficheros Contabilidad Recibos Repartos Comunicados
Liquidaciones Presupuesto Derramas Fondo Distribucion

. Distribucion del resultado Grabar

Fecha asiento de distribucion del resultado: 31 12 2014

Fecha saldo a distribuir: 31 12 2014

Liquidación según presupuesto

- Si déficit o superávit de la cta.1290000, traspasar su saldo a la cta. Fondo 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 2014

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



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.	<ul style="list-style-type: none">- 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.	<ul style="list-style-type: none">- 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 difícil 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:

Antes representaban la diferencia entre lo presupuestado y lo cobrado.

Ahora representan la diferencia entre el gasto que se les imputa y lo cobrado.



21457473
Agustín



42 C.P. Ciudad Rodrigo, 53



1/1/2014 31/12/2014



Ficheros

Contabilidad

Recibos

Repartos

Comunicados

Facturaciones

Pagadores

Recibos

Soportes

A.6) Cuadro distribución ingresos y gastos (Saldo real)

Imprimir Borrar Volver

1 - Liquidación de ingresos y gastos 2014

Período: 1-1-2014 al 31-12-2014

Num.	Bl Portal	Finca	Saldo Anterior(1)	Total Cuotas(2)	Otros Ingresos(3)	Gastos Comunidad(4)	P&G(5) (2+3-4)	Gastos Propios(6)	Cobros(7)	Saldo Finca(8)	Saldo Real(9)
1	Local	Bajo	0.00	1200.00	0.00	858.00	342.00	0.00	600.00	600.00	258.00
2	Piso	1º	0.00	1080.00	0.00	772.20	307.80	0.00	1570.00	-490.00	-797.80
3	Piso	2º	0.00	960.00	0.00	686.40	273.60	0.00	480.00	480.00	206.40
4	Piso	3º	0.00	1440.00	0.00	1029.60	410.40	0.00	1440.00	0.00	-410.40
5	Piso	4º	0.00	1320.00	0.00	943.80	376.20	0.00	1320.00	0.00	-376.20
			0.00	6000.00	0.00	4290.00	1710.00	0.00	5410.00	590.00	-1120.00

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 Rodrigo, 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**

Num.	BI/Por.	Finca	Saldo Anterior(1)	Gastos(2)	Otros Ingresos (3)	Total Cobros (4)	Gastos Propios (5)	Saldo (1+2-3-4+5)	
1	Local	Bajo	0.00	858.00	0.00	600.00	0.00	258.00	Deudor
2	Piso	1º	0.00	772.20	0.00	1570.00	0.00	-797.80	Acreedor
3	Piso	2º	0.00	686.40	0.00	480.00	0.00	206.40	Deudor
4	Piso	3º	0.00	1029.60	0.00	1440.00	0.00	-410.40	Acreedor
5	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	Acreedor



Fincasoft[®]

Administración de fincas online

www.fincasoft.es