

¿CUAL DEBE SER EL PRIMER ASIENTO EN LA CONTABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

El primer asiento que debemos efectuar en la contabilidad de la Comunidad de Propietarios es el denominado asiento de apertura o Balance inicial.

Este Balance de Situación representa la “foto” o el estado económico-financiero de la Comunidad a una fecha determinada.

Vamos a ver un **ejemplo** sencillo.

Supongamos que tenemos los siguientes datos de partida:

Dinero en Banco: 1900 euros.

Dinero en el despacho: 120 euros.

Hay un ingreso en el Banco de algún vecino que no identifico: 150 euros.

La Comunidad debe a la empresa de ascensores: 1300 euros.

Se le debe a la empresa de limpieza su factura del mes pasado por: 650 euros.

La Comunidad debe honorarios del anterior administrador: 600 euros.

Existe un Fondo de reserva de la Comunidad: 700 euros.

Se acaban de hacer fotocopias por importe de: 20 euros.

El propietario del piso 4º letra B, debe a la Comunidad: 1100 euros.

El propietario del piso 2º letra A, debe a la Comunidad: 400 euros.

El propietario del piso 6º letra A, tiene saldo a su favor por: 80 euros.

El propietario del piso 1º letra A, ha efectuado un ingreso a cuenta en el Banco por: 300 euros.

Se ha pagado un recibo de luz de la escalera de: 500 euros.

Con estos datos deberemos establecer un Balance de Situación a una fecha determinada.

Los datos de este Balance se copiarán en el Diario de contabilidad para establecer el asiento inicial.

Recordamos que un Balance está compuesto por cuentas que representan el Activo(bienes y derechos de la Comunidad), el Pasivo (obligaciones y deudas de la Comunidad), y cuentas del Neto Patrimonial (diferencia entre el Activo y el Pasivo) que constituyen los fondos o el patrimonio de la Comunidad de vecinos.

En contabilidad, el Balance se muestra con la siguiente estructura:

ACTIVO	NETO PATRIMONIAL
	PASIVO

Además, el Balance debe estar cuadrado, es decir, que ambas columnas deben totalizar los mismos importes: $ACTIVO = NETO PATRIMONIAL + PASIVO$

Recordamos también que, por convenio, las cuentas aumentan o disminuyen por el Debe o por el Haber, según sean de un tipo o de otro. Así:

Las cuentas de ACTIVO: Aumentan por el DEBE y disminuyen por el HABER.

Las cuentas de PASIVO: Aumentan por el HABER y disminuyen por el DEBE.

Las cuentas de NETO PATRIMONIAL, se representan igual que las de PASIVO.

ACTIVO		PASIVO		NETO PATRIM.	
DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER
+	-	-	+	-	+

Asimismo, recordamos que las cuentas de GASTOS funcionan igual que las de ACTIVO, y las cuentas de INGRESOS igual que las de PASIVO.

Por tanto, siguiendo el mismo orden anterior, el Balance quedaría del siguiente modo:

CUENTAS	ACTIVO	PASIVO Y NETO PATRIM.
5720001 BANCOS	1900	
5700001 CAJA	120	
5550001 PENDIENTE DE APLICAR		150
4000001 ASCENSORES X		1300
4000002 EMPRESA LIMPIEZA		650
4000003 ADMINISTRADOR		600
1170001 FONDO RESERVA		700
6210008 GASTO FOTOCOPIAS	20	
4300010 PROPIETARIO PISO 4º B	1100	
4300005 PROPIETARIO PISO 2º A	400	
4300013 PROPIETARIO PISO 6º A		80
4300003 PROPIETARIO PISO 1º A		300
6210005 GASTO LUZ ESCALERA	500	

Hemos escogido los números de cuentas del Plan Contable para Pequeñas y Medianas empresas, sin embargo, podemos adaptarlo a nuestras necesidades según nos convenga.

Los fondos que hay en el Banco y en Caja son bienes de la Comunidad, y por ello constituyen su ACTIVO. Estas cuentas aumentan por el DEBE.

El importe que aparece ingresado en la cuenta bancaria y que no sabemos qué propietario lo ha efectuado, ya está incluido dentro de los 1900 euros del Banco (en el ACTIVO), y por ello lo contabilizamos como una partida pendiente de aplicación al HABER, ya que se trata, en definitiva, de un menor derecho de cobro sobre algún propietario (menor ACTIVO).

Los importes que se deben a la empresa de ascensores, a la empresa de limpieza, y al administrador, suponemos que ya fueron contabilizados como GASTO en el ejercicio anterior, aunque no fueron PAGADOS, y es por eso que se representa la DEUDA con dichos proveedores.

El Fondo de Reserva se contabiliza en una cuenta de Neto Patrimonial, por ejemplo la 1170001. Debemos comprender que el importe del Fondo de Reserva, como el resto de las cuentas del neto patrimonial, tienen sentido como diferencia entre el Activo y el Pasivo. En nuestro ejemplo, ese fondo de reserva está comprendido en el importe existente en Banco y en Caja, pero podría no ser así, es decir, podría darse el caso de que no hubiese dinero en Caja ni en el Banco y estuviera comprendido entre los derechos pendientes de cobro de la Comunidad, o sea, que lo debiesen algunos propietarios.

En cuanto al gasto de fotocopias, entendemos que se ha pagado de Caja y que quedan 120 euros en ella, conforme se muestra en el Balance.

Hay dos propietarios morosos, por tanto, se trata de derechos de cobro de la Comunidad, y por ello se muestran en el ACTIVO.

El propietario que tiene un saldo a su favor, significa que la Comunidad tiene una obligación de pago hacia él, o lo que es lo mismo, el propietario ha anticipado el dinero que todavía no debe a la Comunidad, y por ello se contabiliza como un PASIVO.

Respecto del propietario que ha efectuado un ingreso a cuenta por 300 euros, suponemos que esos fondos ya constan en los 1900 que hay en el Banco, por tanto, corresponde contabilizar que están en el haber de ese propietario. Se contabiliza en el PASIVO.

Asimismo, respecto del gasto de luz de escalera, suponemos que se cargó en la cuenta bancaria, no se contabilizó como gasto anteriormente, y es por eso que lo contabilizamos ahora. Suponemos que el saldo del Banco sigue siendo realmente de 1900 euros. Si como consecuencia de adeudarse la luz de la escalera el saldo del Banco se hubiese reducido a 1400 euros, entonces pondríamos 1400 euros. Es decir, se trata de representar la foto real de la Comunidad en una fecha concreta.

Sumamos el Balance y comprobamos que existe una diferencia:

CUENTAS	ACTIVO	PASIVO Y NETO PATRIM.
5720001 BANCOS	1900	
5700001 CAJA	120	
5550001 PENDIENTE DE APLICAR		150
4000001 ASCENSORES X		1300
4000002 EMPRESA LIMPIEZA		650
4000003 ADMINISTRADOR		600
1170001 FONDO RESERVA		700
6210008 GASTO FOTOCOPIAS	20	
4300010 PROPIETARIO PISO 4º B	1100	
4300005 PROPIETARIO PISO 2º A	400	
4300013 PROPIETARIO PISO 6º A		80
4300003 PROPIETARIO PISO 1º A		300
6210005 GASTO LUZ ESCALERA	500	
SUMA...	4040	3780
DIFERENCIA (ACTIVO - PASIVO Y NETO)...		260

Esa diferencia de 260 euros debe ponerse en la parte del Neto Patrimonial en positivo para que el Balance quede cuadrado, por lo tanto constituye un beneficio o superávit del ejercicio o período que se representa. Podemos introducir dicho importe en el Balance en la cuenta de Fondo de Reserva (1170001), o bien en la cuenta de Pérdidas y Ganancias (1290001), o en la cuenta Remanente como beneficio no distribuido todavía (1200001).

Por el contrario, si la diferencia hubiese aparecido en la parte del Activo para poder cuadrar el Balance significaría que se habría producido una pérdida o déficit en el ejercicio anterior, y la contabilización se podría efectuar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias (1290001) con signo menos. Esta pérdida se podría compensar contablemente contra el Fondo de Reserva, o bien podría efectuarse una derrama en la Comunidad para recoger el importe de dicho déficit.

Para cuadrar el Balance, nos parece muy oportuno aumentar la cuenta del Fondo de Reserva por el importe de la diferencia 260 euros, quedando ahora en 960 euros.

CUENTAS	ACTIVO	PASIVO Y NETO PATRIM.
5720001 BANCOS	1900	
5700001 CAJA	120	
5550001 PENDIENTE DE APLICAR		150
4000001 ASCENSORES X		1300
4000002 EMPRESA LIMPIEZA		650
4000003 ADMINISTRADOR		600
1170001 FONDO RESERVA		960
6210008 GASTO FOTOCOPIAS	20	
4300010 PROPIETARIO PISO 4º B	1100	
4300005 PROPIETARIO PISO 2º A	400	
4300013 PROPIETARIO PISO 6º A		80
4300003 PROPIETARIO PISO 1º A		300
6210005 GASTO LUZ ESCALERA	500	
SUMA...	4040	4040
DIFERENCIA (ACTIVO - PASIVO Y NETO)...		0

Ahora sí que podemos efectuar el asiento inicial en el Diario tal cual aparece aquí.

En Fincasoft disponemos de un menú que nos facilita la introducción del Balance inicial en el Diario de contabilidad. Basta con acceder al menú “Contabilidad-Asiento inicial”.

Puede enviarnos sus dudas o consultas a nuestro email info@fincasoft.es

Muchas gracias.

Fincasoft.
