

NORMALIZACION CONTABLE EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

¿Por qué es necesaria la contabilidad en las comunidades de propietarios?

La Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere a las cuentas de la comunidad de propietarios de esta manera:

- en el **artículo 14.b)**, que trata de las competencias de las Juntas de propietarios: *“aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes”*;
- en el **artículo 20**, sobre las funciones del Administrador: *“b) preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos; y d) ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes”*,

no hace ninguna consideración sobre el sistema contable a utilizar, ni trata del procedimiento para controlar la asistencia o votaciones de las Juntas, ni de los detalles que deben constar en los recibos, ni de las distintas alternativas de abonarlos.

Estos requerimientos legales se cumplían inicialmente por los Administradores facilitando una Relación de Ingresos y Gastos, confeccionada mediante el procedimiento de *“la cuenta de la vieja”*.

Pero lo que podía ser suficiente para comunidades de pequeños edificios urbanos, con apenas servicios comunes y pocos propietarios, no parece apropiado cuando se trata de la administración de Complejos Inmobiliarios, Urbanizaciones, Centros Comerciales, Edificios de Oficinas y Macrocomunidades, que debería apoyarse en la Contabilidad, adecuando sus informes anuales a las prácticas contables generalmente aceptadas.

Además, la Ley 18/1991 de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, incluye expresamente –en su artículo 98.1- a las Comunidades de Propietarios entre los **sujetos obligados a practicar retenciones a cuenta** e ingresarlas en el Tesoro Público. Y entre las muchas modificaciones que establece el reciente Real Decreto 828/2013, se encuentra la de incluir, entre los obligados a presentar la declaración anual de operaciones con terceros (**modelo 347**), a las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal, aunque no desarrollen actividades empresariales.

No hay duda de que la Contabilidad, como sistema de información que aporta datos estructurados y relevantes sobre los elementos que constituyen la realidad económica de las empresas y organizaciones, es la solución ideal para las comunidades de propietarios, porque satisface las necesidades de información de todos los interesados en ellas (propietarios, Presidentes y directivos, Administradores, acreedores y Administraciones Públicas).

Con ella, se cubren adecuadamente las obligaciones legales y fiscales de las comunidades de propietarios, sean sencilla o complejas.

No puede ser que, a estas alturas, cuando la mayoría de los Administradores son profesionales universitarios, con formación multidisciplinar en Derecho, Economía, Urbanismo, Arquitectura, Ofimática, Ciencias Sociales y Organización de Empresas, al corriente de las nuevas tecnologías y habituales de las redes sociales, sigan utilizando las mismas herramientas que cuando hacíamos los recibos a máquina en formato normalizado por el Consejo Superior Bancario, y se sigan presentando las cuentas como hace más de 30 años, ignorando que la Contabilidad forma parte de la cultura general y es una herramienta conocida y empleada por todos los profesionales, excepto por los Administradores.

Ventajas de la normalización contable

El modelo a adoptar para cumplir el objetivo de la información contable en cualquier organización es objeto de la **normalización contable** que es el conjunto de normas, reglas y principios a los que debe ajustarse la contabilidad para conseguir unas bases de presentación homogénea, que permitan satisfacer las necesidades de información de las terceras personas interesadas en su control. Este modelo es el **Plan General de Contabilidad (PGC)**.

Durante los últimos treinta años, ha habido múltiples debates sobre la utilización del PGC, e incluso de una contabilidad por partida doble en el control económico de las comunidades de propietarios.

Ciertamente, las comunidades de propietarios son entidades sin ánimo de lucro que no tienen personalidad jurídica, y no pueden incluirse en ninguno de los tipos de sociedades que contempla el Derecho Mercantil, por lo que quedan excluidas de las obligaciones contables exigibles a éstas. Pero actualmente, hay una adaptación del Plan General a las entidades sin ánimo de lucro, y no es aventurado generalizar y considerar que las comunidades de propietarios son un tipo especial de micropymes, con las que coincide en algunas obligaciones fiscales

Las ventajas que puede reportar la normalización contable de las comunidades de propietarios y la utilización de un Plan de cuentas adaptado al Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

- **Facilitar la actuación** de los Administradores como **Peritos Judiciales** en los procedimientos legales de reclamación a morosos en que hayan de intervenir;
- **Agilizar los relevos de Administrador** que, inevitablemente, se producen en muchas comunidades, si se utiliza el mismo sistema de cuentas por todos los profesionales;
- **Contabilizar** adecuadamente la instauración del **Fondo de Reserva**, y los movimientos posteriores del mismo;
- **Utilizar** la propia información contable *para el cumplimiento de las obligaciones fiscales* de las Comunidades (Retenciones a cuenta e ingresos al Tesoro, Declaración anual de operaciones con terceros), sin necesidad de ningún procedimiento adicional ni tratamiento ulterior;
- **Contribuir a la mejora de la imagen del Administrador de Fincas**, como profesional con identidad propia que utiliza procedimientos homologados.

ADAPTACION DEL P. G. CONTABILIDAD A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El **Plan General de Contabilidad** es el instrumento básico de la normalización contable española, que proporciona las pautas para elaborar una información exacta y actualizada sobre la situación económica, patrimonial y financiera de la empresa en general.

Es **obligatorio** para todas las unidades económicas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, pero no para las Comunidades de propietarios.

Se **ajusta** a las disposiciones que la **Unión Europea** marca en **materia contable**, para que la información de las entidades españolas sea comparable con la elaborada por unidades económicas de los demás países de la UE, y su **texto** es exclusivamente contable y **abierto** a todas las mejoras que se estimen necesarias en un futuro.

Es **flexible** porque, ante la imposibilidad de abarcar todas las situaciones que se pueden dar en el ámbito empresarial, debe adaptarse a las necesidades específicas de cada sujeto económico.

Su contenido incluye los **Principios Contables**, el **Cuadro de Cuentas**, las **Definiciones y Relaciones Contables**, las **Cuentas Anuales** y las **Normas de Valoración**.

En cuanto al **Cuadro de cuentas**, su adaptación a las **Comunidades de propietarios** deberá contener *“los grupos, subgrupos y cuentas necesarios, debidamente codificados de forma decimal y con un título expresivo de su contenido”*, siguiendo la clasificación decimal.

Cada *Grupo*, de una cifra, se desarrolla en *Subgrupos* de dos cifras y éstos a su vez en *Cuentas Principales* de la contabilidad de la Comunidad, con tres cifras. Siguiendo este esquema, se puede descender con la ordenación decimal, al grado inferior de cuatro cifras que corresponde a las *Subcuentas* que figurarán en el Balance. A partir de aquí, cada Administrador puede establecer libremente para cada Comunidad los desarrollos de estas subcuentas que considere necesarios o convenientes para su propia gestión. En general, se puede descender hasta el nivel de siete dígitos que será suficiente para la gran mayoría de Comunidades (hasta 1.000 propietarios) y para desglosar suficientemente bien las diferentes partidas que conformen los complejos capítulos de gastos e ingresos.

A continuación se muestran los diferentes grupos, desglosando hasta 4 dígitos para las cuentas que se utilizarán en la gran mayoría de Comunidades, dejando en 3 las que solo se utilicen en las que lo precisen.

En los cinco primeros grupos, relativos a las cuentas de balance, que representan los elementos que constituyen el patrimonio, se aprovechan las cuentas del PGC que son aplicables a las Comunidades de propietarios, y se crean unas pocas más, específicas para nuestro propósito.

Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado

GRUPO 1:	▪ Recursos propios: capital, reservas y los resultados del beneficio pendientes de asignación;
Financiación básica	▪ Recursos ajenos a largo plazo: elementos constitutivos del pasivo a largo plazo;

11			RESERVAS
	112		Fondo de Reserva
		1120	Fondo comunitario de Reserva
	113		Fondo de obras
12			RESULTADOS PENDIENTES DE APLICACIÓN
	120		Remanente
		1200	Remanente
	121		Resultados Negativos
		1210	Resultados Negativos
	122		Aportaciones de Propietarios para compensación de Resultados Negativos
		1220	Aportaciones de Propietarios para compensación de Resultados Negativos
	129		Resultados del Ejercicio
		1290	Resultados de Ejercicio
13			INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS
	130		Subvenciones oficiales
	131		Subvenciones privadas
14			PROVISIONES
	142		Provisión para responsabilidades
	143		Provisión para grandes reparaciones
	148		Provisiones para impagados reclamados judicialmente
		1489	Provisiones para recibos reclamados judicialmente
17			DEUDAS A LARGO PLAZO
	170		Deudas con entidades de crédito
	171		Otras deudas a largo plazo
	173		Proveedores de inmovilizado

	175		Efectos a pagar a largo plazo
18			FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS
	180		Fianzas recibidas

Dentro del subgrupo **11 Reservas**, se contempla –además del **Fondo de reserva**– una cuenta especial para **Fondo de obras** que pueda recoger aquellos otros fondos que, al margen del fondo de reserva, se suelen acordar en muchas comunidades de propietarios.

En el subgrupo **12 Resultados**, además de **Remanente** y **Resultados negativos**, se puede incluir la cuenta **122 Aportaciones de propietarios para compensación de resultados negativos**, destinada a recoger los importes abonados por los comuneros para saldar los eventuales déficits que les pudieran corresponder en las liquidaciones individuales realizadas a final de ejercicio. La cuenta **129 Resultados** solo se emplea en el momento del cierre, y después de imputar a todos los propietarios los ingresos y gastos que a cada uno de ellos correspondan, quedará con un escaso saldo de algunos céntimos, como consecuencia del necesario redondeo efectuado en el reparto de los diferentes capítulos.

Finalmente, en el subgrupo **14 Provisiones**, se introduce la cuenta **148 Provisiones para impagados reclamados judicialmente**, destinada a reflejar los importes reclamados hasta que se resuelva el procedimiento judicial.

**GRUPO 2:
Inmovilizado**

- Los elementos patrimoniales destinados a servir de forma duradera en la actividad de la unidad económica;
- Gastos de proyección plurianual;

23			INMOVILIZACIONES MATERIALES
25			OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS A L/P
26			FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS
28			AMORTIZACIÓN ACUMULADA DEL INMOVILIZADO

EL subgrupo **23 Inmovilizaciones materiales** comprende los elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles, que constituyen las instalaciones y servicios comunitarios. Habitualmente se suele prescindir de él en las Comunidades, considerando a estos activos como suma de los activos porcentuales que corresponden a cada copropietario, y las inversiones se contabilizan como gasto del ejercicio económico en el que se realizan. Llegado el caso, podría utilizarse, desglosándolo de acuerdo con las particularidades de la Comunidad que decidiera implantarlo.

Los subgrupos **25** y **26** quizás sean de utilidad en alguna Comunidad, mientras que la utilización del **28** va ligada a la del **23**.

**GRUPO 3:
Existencias**

- Toda clase de aprovisionamientos necesarios para el correcto funcionamiento de la Comunidad, constituidos por mercaderías almacenables e inventariables

32			APROVISIONAMIENTOS
	321		Combustibles
		3210	Gasóleo
	322		Otras mercaderías

La consideración de este grupo tiene todo el sentido en las Comunidades con instalaciones centralizadas de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria, que disponen de almacenamiento de combustible (gasóleo, carbón, etc.), que hacen necesaria la realización de un inventario periódico de lo almacenado, especialmente en el momento del cierre de ejercicio, a fin de poder reflejar en las cuentas una imagen fiel de la situación de la Comunidad, ya que a veces el valor de las existencias de combustible puede ser muy significativo.

A veces puede resultar interesante considerar también otro tipo de existencias (telemandos, llaves de acceso, etc.) que la Comunidad adquiere para facilitárselas a sus comuneros como repuesto o adicionales para su familia, aunque su valor sea mucho menos significativo que el de los combustibles.

**GRUPO 4:
Acreedores y
deudores por
operaciones de
tráfico**

- Derechos de cobro y deudas que surgen como consecuencia de operaciones que forman parte del tráfico de la unidad económica (Comunidad).
- Cuentas con la Administración pública.

40			PROVEEDORES
	400		Proveedores
		4000	Proveedores
	401		Proveedores, Efectos a pagar
		4010	Proveedores, Efectos a pagar
	407		Anticipos a proveedores
41			ACREEDORES VARIOS
	410		Acreedores
		4100	Acreedores por prestación de servicios
	411		Acreedores, Efectos a pagar
		4110	Acreedores, Efectos a pagar
	417		Anticipos a acreedores

43		PROPIETARIOS (CLIENTES)
	431	Propietarios deudores por cuotas
	4310	<i>Propietarios deudores por cuotas ordinarias</i>
	4311	<i>Propietarios deudores por cuotas extraordinarias</i>
	4312	<i>Propietarios deudores por Fondo de Reserva</i>
	4319	<i>Propietarios deudores por Resultados Negativos</i>
	432	Propietarios deudores por gastos privativos
	4321	<i>Propietarios deudores por consumo de gas</i>
	4322	<i>Propietarios deudores por consumo de calefacción</i>
	4323	<i>Propietarios deudores por consumo de aire acondicionado</i>
	4325	<i>Propietarios deudores por consumo de agua</i>
	433	Recibos al cobro
	4330	<i>Recibos al cobro Administración</i>
	4331	<i>Recibos al cobro Portería/Conserjería</i>
	4332	<i>Recibos al cobro Banco</i>
	4339	<i>Recibos abonados ejercicio siguiente</i>
	435	Recibos impagados
	4350	<i>Recibos impagados Administración</i>
	4351	<i>Recibos impagados Portería/Conserjería</i>
	4352	<i>Recibos impagados Banco</i>
	437	Anticipos de propietarios
44		DEUDORES VARIOS
	440	Deudores no propietarios
	4401	<i>Deudores por arrendamientos</i>
	4402	<i>Deudores por arrendamientos</i>
	4403	<i>Deudores por servicios diversos</i>
	4405	<i>Entidades financieras por cargos indebidos o abonos pendientes</i>
	445	Deudores de dudoso cobro
	4459	<i>Recibos reclamados judicialmente</i>
46		PERSONAL
	460	Anticipos de remuneraciones
	465	Remuneraciones al personal pendientes de pago
47		ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
	470	Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos
	4700	<i>H.P., Deudora por IVA</i>
	4709	<i>H.P., Deudora por devolución de impuestos</i>
	471	Organismos de la Seguridad Social, deudores
	472	Hacienda pública, IVA soportado deducible
	475	H.P., Acreedora por conceptos fiscales
	4750	<i>H.P., Acreedora por IVA</i>
	4751	<i>H.P., Acreedora por retenciones practicadas</i>
	476	Organismos de la Seguridad Social acreedores
	4760	<i>Seguridad Social, Acreedora por cotizaciones</i>

Este grupo conserva, prácticamente, la misma estructura del PGC, aunque con algunas modificaciones para adaptarlo al entorno de las comunidades de propietarios.

Las comunidades de propietarios –como cualquier otra empresa- necesitan adquirir diferentes bienes y servicios para su funcionamiento, y utilizaremos los dos primeros subgrupos para reflejar las deudas con los suministradores de ellos, incluyendo en el subgrupo **40 Proveedores** a los suministradores de bienes -susceptibles de medición- (agua, energía, material de limpieza, etc.), y el **41 Acreedores por prestación de servicios** a quienes prestan servicios -no medibles- (mantenimiento de ascensores, seguro multirriesgo, honorarios de administración, etc.). Ambos subgrupos se desglosan en las cuentas **400, 401, 407, y 410, 411, 417**, para diferenciar los pagos diferidos de ambas categorías sin o con aceptación de efectos comerciales, respectivamente, y para los posibles anticipos que se entreguen a cuenta. Todas ellas se desglosan en subcuentas de 4 dígitos, añadiendo un cero, y a continuación en subcuentas de 7 dígitos, correspondientes a cada uno de los comuneros.

El subgrupo **43**, habitualmente utilizado para clientes, lo reservamos para **Propietarios**, que, en realidad, pueden considerarse como unos especiales clientes que reciben de la comunidad una serie de servicios comunes, y es el que más diferencias presenta con respecto al PGC oficial. Dentro del mismo, consideramos las cuentas **431 Propietarios deudores por cuotas, 432 Propietarios deudores por consumos privativos, 433 Recibos al cobro, y 435 Recibos impagados, y 437 Anticipos de propietarios**, destinadas a recoger las distintas situaciones de los propietarios como deudores:

- por **cuotas** (como contrapartida a la emisión de los correspondientes recibos);
- por **consumos** (como contrapartida a la emisión de los recibos de consumos);
- por **recibos al cobro**, de acuerdo con las diferentes posibilidades establecidas por la comunidad;
- por **recibos impagados** de cada una de las formas de pago, una vez transcurrido el período de cobro sin hacerlos efectivos;
- por **anticipos** adelantados por los propietarios a cuenta de cuotas o consumos.

A su vez, todas estas cuentas se desglosan de acuerdo con los respectivos conceptos de los recibos y, posteriormente, por los diferentes propietarios (en subcuentas de 7 dígitos).

En cuanto al subgrupo **44 Deudores varios**, utilizamos las cuentas **440 Deudores y 445 Deudores de dudoso cobro**, añadiendo a la primera de ellas el calificativo “**no propietarios**”, y dentro de ésta se contemplan varias subcuentas que intentan clasificar los referidos deudores. Dentro de los deudores de dudoso cobro se contempla la subcuenta **4459 Recibos reclamados judicialmente** para traspasar a ella los recibos impagados en el momento en que se inicia el procedimiento judicial de reclamación.

Finalmente, los subgrupos **46 Personal y 47 Administraciones Públicas** los utilizaremos siguiendo los desgloses del PGC estándar.

GRUPO 5:

Cuentas financieras

- Deudas y créditos por operaciones ajenas al tráfico con vencimiento menor o igual a un año;
- Los medios líquidos, es decir, la tesorería de la Unidad económica

52			DEUDAS A CORTO PLAZO
			POR PRESTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS
54			OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO
	541		Valores de renta fija a corto plazo
	548		Imposiciones a corto plazo
55			OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS
	551		Cuentas corrientes con Mancomunidades
	553		Cuenta corriente con Administradores
		5530	Administración Comunidad
	555		Partidas pendientes de aplicación
		5550	Ingresos anónimos
57			TESORERÍA
	570		Caja
		5700	Caja Administración
		5701	Caja portería
	572		Bancos
		5721	Banco 1
		5722	Banco 2
	574		Bancos e instituciones de crédito, cuentas de ahorro

Las únicas modificaciones de este grupo con respecto al PGC oficial se dan en el subgrupo 55, y son la renombración de la cuenta 551 para contabilizar los movimientos que se produzcan con las Mancomunidades de las que la Comunidad forme parte (**551 Cuentas corrientes con Mancomunidades**), y la creación de la subcuenta **5550 Ingresos anónimos**, en la que se irán acumulando los ingresos directos que hagan en la cuenta corriente de la Comunidad, algunos propietarios sin identificar, hasta que puedan asignarse a quienes correspondan como abono de cuotas de cualquier tipología.

GRUPO 6:

Compras y gastos según criterios de distribución:

- Aprovisionamientos de existencias;
- Todos los gastos del ejercicio.

Es en este grupo donde se proponen las mayores diferencias con respecto del **Plan General de Contabilidad**, para adaptarlo a las necesidades de las Comunidades de propietarios. Aunque se mantienen los subgrupos que aportan información significativa (60 y 61, y 65 a 69, ambos inclusive), los restantes (62 a 64) se estructuran de acuerdo con los **criterios de reparto de gastos** existentes en la Comunidad, a fin de que las subcuentas de cuatro dígitos reflejen separadamente

todos aquellos gastos de funcionamiento que se reparten de manera distinta, que es – en definitiva- el tipo de agrupación que más interesa a las Comunidades de Propietarios; en ello estriba la diferencia más significativa de este **Plan de Comunidades** con respecto al Plan General. A veces también se utilizan subcuentas de cuatro dígitos para algunos gastos con suficiente entidad que la Comunidad quiere mantener separados (Mancomunidad, Piscina, etc.), aunque a la hora de su distribución entre los propietarios compartan con otros la forma de reparto.

Es interesante anotar que, habida cuenta de la distinta participación en distintos gastos, e incluso la no participación en algunos de ellos, para repartir correctamente cada uno de los **capítulos de gastos** (subcuentas de gastos de cuatro dígitos) de cada Comunidad concreta, hay que realizar tres cálculos:

- suma de todas las participaciones (**coeficientes**) en ese gasto, que podemos llamar **módulo**;
- división del gasto total entre el módulo (**participación unitaria**); y
- multiplicación de este resultado por su participación, con lo que se obtiene la **repercusión** de dicho gasto **en cada una de las fincas** o elementos del inmueble que participan en el mencionado gasto.

Antes de analizar cada subgrupo, en el siguiente cuadro se muestra la correspondencia entre grupos, subgrupos y cuentas del Plan de Comunidades con respecto al PGC.

PGC GENERAL		PGC adaptado para COMUNIDADES PROPIETARIOS	
60	COMPRAS	60	COMPRAS Y GASTOS SEGUN CRITERIOS DE DISTRIBUCION
	600 Compras mercaderías		600 Compras de mercaderías
			6001 Compra tarjetas acceso
			6002 Compra llaves codificadas
			6003 Compra telemandos
	602 Compras aprovisionamientos		602 Compras aprovisionamientos
			6021 Compras de combustibles
61	VARIACIÓN EXISTENCIAS	61	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS
	610 Variación existencias mercaderías		610 Variación existencias mercaderías
	612 Variación existencias. Aprovisionam.		612 Variación existencias aprovisionamientos
62	SERVICIOS EXTERIORES	62	GASTOS DE CARÁCTER GENERAL
	621 Arrendamientos y cánones		621 Gastos generales
			6211 Gastos gen. comunidad
			6212 Gastos central térmica
			6213 Gastos de jardín
			6214 Gastos de portal

			6215 Gastos conserjería
			6216 Gastos instal. deportivas
			6218 Gastos de siniestros
	622 Reparaciones y conservac		622 Servicios generales
			6222 Admon. del edificio
			6223 Servicios viviendas
63	TRIBUTOS	63	GASTOS DE SUBCOMUNIDADES
	6300 Impuesto corriente		6300 Gastos de garaje
	6301 Impuesto diferido		6301 Gastos portal 1
			
			6305 Gastos portal 5
			6319 Gastos Av. España, 19
			6337 Gastos Constitución, 137
64	GASTOS DE PERSONAL	64	GASTOS PRIVATIVOS
	640 Sueldos y salarios		640 Gastos privativos propietarios
			6405 instalación contadores
			6409 Impuesto B. Inmuebles
65	OTROS GASTOS GESTIÓN	65	OTROS GASTOS DE GESTIÓN
	650 Pérdidas de créditos com.		650 Deudas incobrables
	651 Resultados op. en común		
			652 Gastos para obtención ingresos atípicos
			6521 Gastos acondic. locales
			6522 Honorarios contratación arrendamientos
			6523 Gestión arrendamientos
	659 Otras pérdidas en gestión		
66	GASTOS FINANCIEROS	66	GASTOS FINANCIEROS
	663 Intereses de deudas c/p		663 Intereses deudores
	6632 Intereses de deudas a c/p con entidades de crédito		6632 Intereses deudores entidades de crédito
			6633 Intereses deudas terceros
	669 Pérdidas en valores negociables		669 Pérdidas en valores negociables
	669 Otros gastos financieros		669 Otros gastos financieros
			6690 Redondeo de gastos
			6691 Gastos de formalización de préstamos
			6692 Gastos de cancelación de préstamos
			6693 Comisiones bancarias
			6699 Gastos devoluc. recibos

67	PÉRDIDAS PROCEDENTES . DEL INMOVILIZADO Y GASTOS EXCEPCIONALES.	67	GASTOS EXCEPCIONALES
	671 Pérdidas procedentes del inmovilizado material		671 Pérdidas procedentes del inmovilizado material
	678 Gastos extraordinarioa		678 Gastos extraordinarioa
			6789 Multas y sanciones
	679 Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores		679 Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores
			6790 Gastos ejercic. anteriores
68	DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	68	DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES
69	DOTACIONES A LAS PROVISIONES	69	DOTACIONES A LAS PROVISIONES
	695 Dotación a la provisión para otras operac. de tráfico		695 Dotación a las provisiones para riesgos y gastos
			6959 Dotación a la provisión para impagados

Las cuentas del subgrupo **60 Compras y gastos según criterios de distribución** se adaptarán por las Comunidades a las características de las operaciones que realizan, con la denominación específica que les corresponda; y en el subgrupo **61 Variación de existencias** se utilizarán cuentas análogas.

Utilizaremos el subgrupo **62 Gastos de carácter general** para recoger los gastos que afectan a todos (o casi todos) los propietarios de la Comunidad. En el momento de empezar a definir los gastos que se van a incluir en este subgrupo, lo primero que hay que tener en cuenta es si se van a repartir por coeficientes o por partes iguales (independientemente de que haya alguna finca que no participe en ellos), proponemos la denominación de **gastos** para referirnos a los que los que se reparten atendiendo a los coeficientes, y **servicios** para aquéllos que se distribuyen por partes iguales, con lo que las cuentas serían **621 Gastos generales** (que se podría desglosar en 6211 Gastos generales comunidad, 6212 Gastos de central térmica, 6213 Gastos de jardín, 6214 Gastos de portal, 6215 Gastos conserjería, 6216 Gastos de instalaciones deportivas y 6218 Gastos de siniestros) y **622 Servicios generales** (desglosable en 6222 Administración edificio y 6223 Servicios viviendas, y las que en cada Comunidad sean convenientes).

El subgrupo **63 Gastos de subcomunidades** lo reservamos para los subconjuntos de la Comunidad que tienen instalaciones y servicios que les son propios y diferentes de los de otras, y para su desglose pasamos directamente de 2 dígitos (subgrupo) a 4 (subcuenta), utilizando la numeración de obra o la numeración de policía correspondiente al edificio (si es inferior a 100), o los dos últimos si fuera mayor que 100.

En cuanto al subgrupo **64 Gastos privativos** y su desglose **640 Gastos privativos propietarios**, se utilizará ocasionalmente en las Comunidades en las que haya necesidad de imputar directamente algunos gastos privativos a los comuneros.

Utilizaremos el subgrupo **65 Otros gastos de gestión** para agrupar los gastos que no tienen carácter extraordinario ni están comprendidos en otros subgrupos, así como los que están directamente relacionados con ingresos atípicos que no provienen de los comuneros (por ejemplo, arrendamientos), y ayudan a compensar parte de los gastos comunitarios.

Dentro del subgrupo **66 Gastos financieros** aprovechamos las cuentas del PGC que nos son útiles, añadiendo las subcuentas **6691 Redondeo de gastos** y **6699 Gastos de devolución de recibos**.

Del subgrupo **67 Gastos excepcionales**, podemos utilizar –en ocasiones– las subcuentas **6789 Multas y sanciones** y **6790 Gastos de ejercicios anteriores**.

La utilización del subgrupo **68 Dotaciones para amortizaciones** está ligada a la del grupo **2 Inmovilizado**.

Ocasionalmente se puede utilizar también el subgrupo **69 Dotaciones a las provisiones** en aquellos casos en los que la Comunidad inicie un procedimiento judicial de reclamación de cuotas a comuneros morosos.

GRUPO 7:

Ventas e ingresos:

- Ingresos derivados de la enajenación de bienes y prestación de servicios que son objeto del tráfico de la unidad económica;
 - Otros ingresos
-

Aunque no tan importantes como las diferencias del grupo de gastos, también en éste se aprecian bastantes modificaciones con respecto al **Plan General de Contabilidad**, siguiendo cierto paralelismo con el citado grupo.

Se mantienen los subgrupos que aportan información significativa (70 y 71, y 74 a 79, ambos inclusive), y los restantes (72 y 73) se reservan para separar las fuentes de ingresos aportados por los propietarios relativas a los consumos que éstos hacen y a las cuotas aportadas para sufragar el presupuesto ordinario de gastos de la comunidad, aprobado en Junta general.

Antes de analizar los subgrupos, se muestra a continuación la correspondencia entre grupos, subgrupos y cuentas del Plan de Comunidades con respecto al PGC.

PGC GENERAL		PGC adaptado para COMUNIDADES PROPIETARIOS.	
70	VENTAS	70	VENTAS
	700 Ventas mercaderías		700 Ventas mercaderías
			7001 Ventas de tarjetas acceso
			7002 Ventas de llaves codificadas
			7003 Ventas de telemandos
71	VARIACIÓN EXISTENCIAS	71	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS
	712 Variación existencias de productos terminados.		712 Variación existencias aprovisionamientos.
72	-----	72	INGRESOS POR CONSUMOS
			7205 Ingr. por consumo agua fría
			7210 Ingr. por consumo de gas
			7220 Ingr. por cons. aire acondic.
			7250 Ingr. por cons. agua caliente
			7263 Ingr. por agua fría portal 63
			7284 Ingr. por agua fría portal 84
73	TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMPRESA	73	INGRESOS COMUNIDAD
			731 Ingresos por cuotas
			7310 Ingresos cuotas ordinarias
			7311 Ingresos cuotas extras
74	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	74	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS
75	OTROS INGRESOS GESTIÓN	75	OTROS INGRESOS ATÍPICOS
	752 Ingresos arrendamientos		752 Ingresos por arrendamientos
			7521 Ingresos arrendam. locales
			7522 Ingresos arrendam. terrazas
			756 Ingresos por publicidad estática
			7561 Ingresos anuncios luminosos
			7562 Ingresos vallas/lonas publicit.
			757 Ingresos utilización instalaciones
			7571 Ingresos piscina
			7572 Ingresos tenis
			7573 Ingresos squash
	759 Ingresos servicios diversos		759 Ingresos por servicios diversos
			7591 Ingresos por cesión sala Juntas
			7592 Ingresos por cursos natación
			7599 Ingresos por localizaciones (cine/televisión)
76	INGRESOS FINANCIEROS	76	INGRESOS FINANCIEROS
	761 Ingresos de val. rep. deuda		761 Ingresos de valores renta fija
	762 Ingresos de créditos		762 Intereses de créditos y depósitos
			7623 Intereses de cuentas bancarias
	766 Beneficios en participaciones y valores deuda		766 Beneficios en valores negociab.

	769 Otros ingresos financieros		769 Otros ingresos financieros
			<i>7690 Redondeo de ingresos</i>
77	BENEFICIOS PROCEDENTES DE ACTIVOS NO CORRIENTES E INGRESOS EXCEPCIONALES	77	INGRESOS EXCEPCIONALES
	776 -----		776 Indemnizaciones por siniestros
			<i>7761 Indemnizaciones por Siniestros</i>
	778 Ingresos excepcionales		778 Ingresos excepcionales
			779 Ingresos y beneficios ej. anter.
			7790 Ingresos ejercicios anteriores

Los subgrupos **70 Ventas** y **71 Variación de existencias** sólo se aplicarán a las comunidades que suministran a sus comuneros tarjetas de acceso, llaves codificadas, telemandos y elementos análogos, así como las que tienen capacidad de almacenamiento de combustible.

El **72** que no existe en el PGC, lo empleamos para recoger todos los **Ingresos por consumos**. Como puede haber muy variados y diferentes consumos, sean de carácter general (agua fría, gas, aire acondicionado, agua caliente, etc.) o sean relativos a las Subcomunidades (agua fría de los diferentes portales), para desglosar este subgrupo pasamos directamente de dos a cuatro dígitos, lo que da lugar a subcuentas como las que se muestran en el cuadro anterior a título de ejemplo.

En el subgrupo **73 Ingresos comunidad** se incluyen las aportaciones regulares de los comuneros para los gastos comunes, sean ordinarias para cubrir el presupuesto anual, o extraordinarias para financiar gastos concretos, que se desglosarán después a nivel propietario para conocer los ingresos correspondientes a cada una de las fincas registrales que forman parte del edificio (viviendas, locales, plazas de garaje, trasteros, etc.)

En cuanto al subgrupo **74 Subvenciones, donaciones y legados**, se mantiene como en el PGC, aunque su utilización en las comunidades de propietarios será, probablemente, menos que escasa.

El subgrupo **75 Otros ingresos atípicos** se emplea para contabilizar los ingresos atípicos no financieros, procedentes de muy diversas fuentes, que se utilizarán para compensar parcialmente los gastos de funcionamiento de la comunidad.

Los **Ingresos financieros** tienen el mismo tratamiento que en el Plan General, utilizando para ello el subgrupo **76**, incluyendo en él las cuentas relativas a los intereses generados por las distintas cuentas bancarias de la comunidad, así como las cantidades residuales que se producen como consecuencia de los redondeos. También se han previsto cuentas para recoger los posibles beneficios por la inversión en valores de renta fija o variable, de los que –teóricamente- puede ser titular una comunidad de propietarios.

Finalmente, el subgrupo **77 Ingresos excepcionales**, recoge tanto las indemnizaciones recibidas como consecuencia de los daños producidos por posibles siniestros, como los ingresos excepcionales propiamente dichos, y los correspondientes a ejercicios anteriores.

En la siguiente tabla se recoge una panorámica conjunta de los grupos 6 y 7, donde puede observarse la correspondencia entre las cuentas y subcuentas de ambos grupos.

PGC Adaptado para COMUNIDADES PROPIETARIOS
CORRESPONDENCIA ENTRE GRUPOS VI Y VII

60	COMPRAS Y GASTOS SEGUN CRITERIOS DE DISTRIBUCION	70	VENTAS
	600 Compras de mercaderías		700 Ventas mercaderías
	6001 Compra tarjetas acceso		7001 Ventas de tarjetas acceso
	6002 Compra llaves codificadas		7002 Ventas de llaves codificadas
	6003 Compra telemandos		7003 Ventas de telemandos
	602 Compras aprovisionamientos		
	6021 Compras de combustibles		
61	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	71	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS
	610 Variación existencias mercaderías		
	612 Variación existencias aprovisionamientos		712 Variación existencias aprovisionamientos.
62	GASTOS DE CARÁCTER GENERAL	72	INGRESOS POR CONSUMOS
	621 Gastos generales		7205 Ingr. por consumo agua fría
	6211 Gastos gen. comunidad		7210 Ingr. por consumo de gas
	6212 Gastos central térmica		7220 Ingr. por cons. aire acondic.
	6213 Gastos de jardín		7250 Ingr. por cons. agua caliente
	6214 Gastos de portal		7263 Ingr. por agua fría portal 63
	6215 Gastos conserjería		7284 Ingr. por agua fría portal 84
	6216 Gastos instal. deportivas		
	6218 Gastos de siniestros		
	622 Servicios generales		
	6222 Admon. del edificio		
	6223 Servicios viviendas		
63	GASTOS DE SUBCOMUNIDADES	73	INGRESOS COMUNIDAD
	6300 Gastos de garaje		731 Ingresos por cuotas
	6301 Gastos portal 1		7310 Ingresos cuotas ordinarias
			7311 Ingresos cuotas extras
	6305 Gastos portal 5		
	6319 Gastos Av. España, 19		
	6337 Gastos Constitución, 137		

64	GASTOS PRIVATIVOS	74	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS
	640 Gastos privativos propietarios		
	6405 instalación contadores		
	6409 Impuesto B. Inmuebles		
65	OTROS GASTOS DE GESTIÓN	75	OTROS INGRESOS ATÍPICOS
	650 Deudas incobrables		
	652 Gastos para obtención ingresos atípicos		752 Ingresos por arrendamientos
	6521 Gastos acondic. locales		7521 Ingresos arrendam. locales
	6522 Honorarios contratación arrendamientos		7522 Ingresos arrendam. terrazas
	6523 Gestión arrendamientos		
			756 Ingresos por publicidad estática
			7561 Ingresos anuncios luminosos
			7562 Ingresos vallas/lonas publicit.
			757 Ingresos utilización instalaciones
			7571 Ingresos piscina
			7572 Ingresos tenis
			7573 Ingresos squash
			759 Ingresos por servicios diversos
			7591 Ingresos por cesión sala Juntas
			7592 Ingresos por cursos natación
			7599 Ingresos por localizaciones (cine/televisión)
66	GASTOS FINANCIEROS	76	INGRESOS FINANCIEROS
			761 Ingresos de valores renta fija
	662 Intereses deudores		762 Intereses de créditos y depósitos
	6623 Intereses deudores entidades de crédito		7623 Intereses de cuentas bancarias
	6624 Intereses deudas terceros		
	666 Pérdidas en valores negociables		766 Beneficios en valores negociab.
	669 Otros gastos financieros		769 Otros ingresos financieros
	6690 Redondeo de gastos		7690 Redondeo de ingresos
	6691 Gastos de formalización de préstamos		
	6692 Gastos de cancelación de préstamos		
	6693 Comisiones bancarias		
	6699 Gastos devoluc. recibos		

67	GASTOS EXCEPCIONALES		77	INGRESOS EXCEPCIONALES
	671 Pérdidas procedentes del inmovilizado material			
				776 Indemnizaciones por siniestros
				7761 Indemnizaciones por Siniestros
	678 Gastos extraordinarios			778 Ingresos excepcionales
	6789 Multas y sanciones			
	679 Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores			779 Ingresos y beneficios ej. anter.
	6790 Gastos ejercic. anteriores			7790 Ingresos ejercicios anteriores
68	DOTACIONES AMORTIZACIONES			
69	PERDIDAS POR DETERIORO Y OTRAS DOTACIONES			
	695 Dotac. Prov. para riesgos y gtos.			
	6959 Dotac. Prov. para impagados			
	6959 Dotación a la provisión para impagados			

LAS CUENTAS ANUALES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En el PGC, la elaboración de los documentos que integran las cuentas anuales tienen un triple objetivo:

- Mostrar la imagen fiel del patrimonio de la unidad económica
- Su situación financiera, y
- Los resultados del ejercicio.

Estos objetivos son compatibles con lo establecido en los artículos 14.b) y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal sobre la aprobación de cuentas en las Comunidades de propietarios y las funciones del Administrador en materia económica. Aunque las Comunidades de propietarios no están obligadas (todavía) por ninguna norma a presentar sus cuentas con un determinado formato, ni a depositarlas, es deseable que puedan realizarse forma que incluyan un resumen algo detallado de la información económica relativa al ejercicio y de la situación que presenta al cierre del mismo.

La obligatoriedad de la formulación de las cuentas anuales por parte de los Administradores lleva consigo la cualidad de que sean redactadas con claridad, de forma que se pueda comprender fácilmente la información que suministran.

Los documentos que integran las cuentas anuales son: el **Balance**, la **cuenta de Resultados** y la **Memoria**, cuya composición, contenido y recomendaciones para su formulación se describen a continuación.

BALANCE DE SITUACION

El balance de situación representa, desde una perspectiva estática, el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que corresponden a una titularidad jurídica común y están aplicados a un fin económico determinado.

Dicho Balance se obtiene a partir de los saldos de todas las cuentas que componen el Plan de Cuentas de la unidad económica, correspondientes a los Grupos del I al V, ambos inclusive, del PGC vigente.

Agrupando dichas cuentas, mediante la aplicación de los criterios y principios de contabilidad generalmente aceptados, llegamos a la representación formal del **balance de situación por masas patrimoniales**, que nos aporta la información estructurada de la manera más conveniente a los efectos de que podamos interpretar cuál es la situación actual y como puede ser la evolución futura de la unidad económica.

ACTIVO		PASIVO y NETO
A) ACTIVO NO CORRIENTE Inmovilizado:		A) FONDOS PROPIOS B) PASIVO NO CORRIENTE C) PASIVO CORRIENTE
Intangible Material Inversiones: Inmobiliarias	A) ACTIVO NO CORRIENTE Normalmente no se considera en las Comunidades. Excepcionalmente podría darse la existencia de alguna <i>Inversión financiera a l/p</i>	
Empresas del Grupo y Asociadas Financieras L/P Activos por impuesto diferido Deudores comerciales no corrientes		
B) ACTIVO CORRIENTE Existencias Deudores comerciales y otras Ctas. a cobrar Inversiones en Empr. del Grupo y asociadas a C/P Inversiones Financieras a C/P Periodificaciones a C/P Efectivo u otros activos líquidos equivalentes		
	B) ACTIVO CORRIENTE Normalmente solo aparecerán: Deudores: propietarios y otros <i>Inver Financ C/P</i> (Poco frecuente) Efectivo (Bancos y Caja)	
TOTAL ACTIVO (A+B)		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)

ACTIVO	PASIVO y NETO
A) ACTIVO NO CORRIENTE	A) FONDOS PROPIOS A) FONDOS PROPIOS Fondo de Reserva Comunidad Remanente ejercicio anterior Resultados de ejercicio
B) ACTIVO CORRIENTE	A-1) Fondos Propios Capital Prima de emisión Reservas (Acciones y participac. en patrimonio propias) Resultados de ejercicios anteriores Otras aportaciones de socios Resultado de ejercicio (Dividendo a cuenta) A-2) Ajustes del Patrimonio Neto A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos B) PASIVO NO CORRIENTE B) PASIVO NO CORRIENTE Deudas a L/P (poco frecuente) Provisiones a L/P Deudas a L/P Deudas con empresas del Grupo y Asoc. a L/P Pasivos por impuesto diferido Periodificaciones a L/P Acreedores comerciales no corrientes Deuda con características especiales a L/P C) PASIVO CORRIENTE C) PASIVO CORRIENTE Proveedores Acreedores Otros acreedores (Adm. Públicas) Otras Ctas. no bancarias (Admón) Deudas con empresas del Grupo y Asoc. a C/P Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Periodificaciones a C/P Deuda con característica especiales a C/P
TOTAL ACTIVO (A+B)	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)

A continuación se muestra un balance de situación completo, con indicación de las cuentas más comúnmente utilizadas para Comunidades de propietarios

ACTIVO	Notas de la Memoria	Año actual	Año anterior
A- ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inmovilizado intangible.		NO USUAL	
II. Inmovilizado material.		NO USUAL	
III. Inversiones inmobiliarias.		NO USUAL	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		NO USUAL	
V. Inversiones financieras a largo plazo.		EXCEPCIONAL	
VI. Activos por impuesto diferido.		NO USUAL	
B - ACTIVO CORRIENTE			
I. Existencias.		POSIBLE	
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		HABITUAL	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		NO USUAL	
3. Otros deudores.		POSIBLE	
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		NO USUAL	
IV. Inversiones financieras a corto plazo.		POSIBLE	
V. Periodificaciones a corto plazo.		NO USUAL	
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		HABITUAL	
TOTAL ACTIVO			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Año actual	Año anterior
A) PATRIMONIO NETO			
A-1) Fondos propios.			
I. Capital.			
1. Capital escriturado.		NO USUAL	
2. (Capital no exigido).		NO USUAL	
II. Prima de emisión.		NO USUAL	
III. Reservas.		HABITUAL	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		NO USUAL	
V. Resultados de ejercicios anteriores.		HABITUAL	
VI. Otras aportaciones de socios.		NO USUAL	
VII. Resultado del ejercicio.		HABITUAL	
VIII. (Dividendo a cuenta).		NO USUAL	
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		NO USUAL	
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo.		NO USUAL	
II Deudas a largo plazo.		NO USUAL	
1. Deudas con entidades de crédito.		NO USUAL	
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		NO USUAL	
3. Otras deudas a largo plazo .		NO USUAL	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		NO USUAL	
IV. Pasivos por impuesto diferido.		NO USUAL	
V. Periodificaciones a largo plazo.		NO USUAL	
C) PASIVO CORRIENTE			
I. Provisiones a corto plazo.		NO USUAL	
II. Deudas a corto plazo.			
1. Deudas con entidades de crédito.		POSIBLE	
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		NO USUAL	
3. Otras deudas a corto plazo.		POSIBLE	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		NO USUAL	
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.			
1. Proveedores		HABITUAL	
2. Otros acreedores		POSIBLE	
V. Periodificaciones a corto plazo.		NO USUAL	

CUENTA DE RESULTADOS

La cuenta de **Pérdidas y Ganancias**, llamada también **Cuenta de Resultados**, muestra los **beneficios** o **pérdidas** (**superávit** o **déficit**) pendientes de aplicación del último ejercicio cerrado. En las Comunidades de propietarios utilizaremos siempre las denominaciones **Cuenta de Resultados**, **superávit** y **déficit**.

Para su cálculo se presentan de manera ordenada los gastos y los ingresos que se han producido durante el ejercicio contable, siendo el resultado la diferencia aritmética, tal y como se desarrolla en el siguiente esquema:



Los **Resultados del ejercicio** se recogerán en la cuenta 129, y figurarán en el pasivo del balance con signo negativo o positivo según corresponda.

Se abonará:

- Para determinar el resultado del ejercicio, con cargo a las cuentas del grupo 7 que tengan saldo acreedor
- Por la aplicación del resultado negativo, con cargo a la cta.121 (Resultados negativos)

Se cargará:

- Para determinar el resultado del ejercicio, con abono a las cuentas del grupo 6 que tengan saldo deudor
- Cuando se aplique el beneficio a las cuentas que correspondan.

De forma comparativa y esquemática, a continuación, se muestra la forma en que las diferentes partidas intervienen en el cálculo del resultado.

UNIDAD ECONÓMICA EN GENERAL

A) OPERACIONES CONTINUADAS	
+	VENTAS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN
-	GASTOS DE EXPLOTACIÓN
A-1) RESULTADOS EXPLOTACIÓN	
+	INGRESOS FINANCIEROS
-	GASTOS FINANCIEROS
A-2) RESULTADOS FINANCIEROS	
+/-	IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS
A-4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	
+/-	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas
A-5) RESULTADOS DEL EJERCICIO	

COMUNIDAD PROPIETARIOS

+	SALDOS INICIALES (RESULTADOS EJERCICIO ANTERIOR)
+	INGRESOS POR CUOTAS EJERCICIO
-	RECIBOS IMPAGADOS
=	TOTAL INGRESOS
-	GASTOS – INGRESOS por criterios de distribución
	(TOTAL GASTOS)
=	RESULTADO DE EJERCICIO (SUPERAVIT O DEFICIT)

MEMORIA

La **Memoria** es un Informe que recoge los estados financieros y contables de una unidad económica, y en ocasiones también incluye la opinión de una auditoría externa.

En el caso concreto de las comunidades de propietarios, debería completar la información contenida en el **balance** y en la **cuenta de Resultados**, ampliándola con los comentarios que se consideren necesarios para facilitar su mejor comprensión. En su formulación deben incluirse los siguientes aspectos:

- o **Bases de presentación de las cuentas anuales**, con justificación de las posibles excepciones a las disposiciones legales, principios contables o estructuras de balance y resultados del ejercicio anterior, que pueden influir en la imagen fiel o en la comparación interanual de ejercicios.
- o **Distribución de ingresos y gastos**, con indicación del resultado final de ejercicio.
- o **Normas de valoración**, mencionando los criterios contables utilizados en relación con las partidas de Inmovilizado, Inversiones financieras, Existencias, Subvenciones, Provisiones, Deudas, Ingresos y Gastos.
- o **Acontecimientos posteriores al cierre**, cuyo conocimiento sea útil a los propietarios, especialmente si afectan a los resultados presentados en las cuentas anuales.

Adicionalmente, en el ámbito de las comunidades, se debería acompañar de:

- **Convocatoria de la Junta General** en que se someterán a aprobación las cuentas anuales, con inclusión de las propuestas de acuerdos más significativos.
- **Presupuesto del ejercicio**, comparado con el mismo del ejercicio anterior y con los gastos reales de éste; así como cálculo de las nuevas cuotas a aportar por los propietarios.

Juan Rodríguez Baeza
@baezcomunidades
jrbaeza@contacomunidades.com