

SEMINARIO CGAI / NOVIEMBRE 08 DE 2011

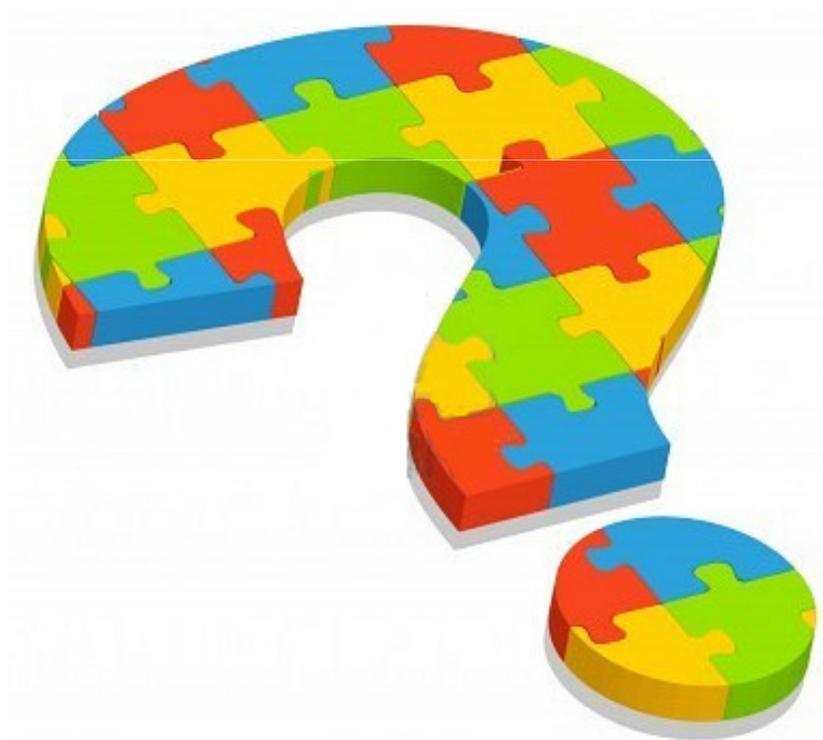


FONDO DE RESERVA

(DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE - FINANCIERO)

RELATOR: PABLO WILSON CONTARDO

Qué es el Fondo de Reserva



¿Qué es el Fondo de Reserva?

Recursos económicos que todo condominio está obligado a formar e incrementar periódicamente para atender el financiamiento de los siguientes ítems:

- **Reparaciones de bienes comunes.**
- **Certificación de instalaciones de gas.**
- **Certificación de ascensores.**
- **Gastos urgentes o imprevistos.**

¿Por qué existe el Fondo de Reserva?

La intención del legislador es que las comunidades se aprovisionen de recursos para enfrentar situaciones imprevistas en que sea difícil reunir de forma rápida las sumas requeridas.

IMPORTANTE

No confundir con:

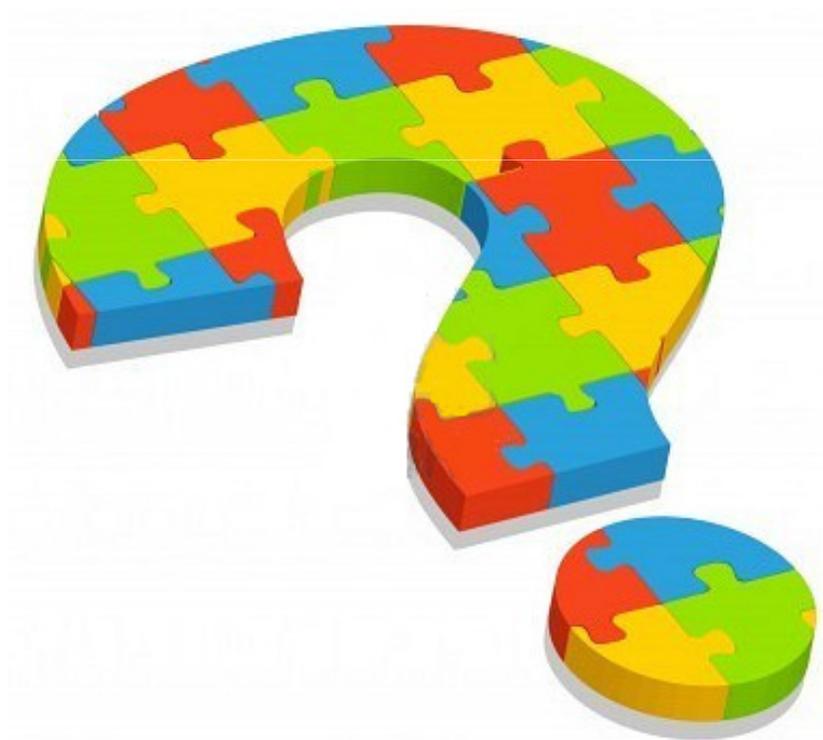
→ FONDO DE OPERACIONES

(Recursos económicos para la puesta en marcha de la Comunidad)

→ FONDO DE GARANTIA

(Recursos económicos para garantizar el pago de los gastos comunes por parte de cada copropietario)

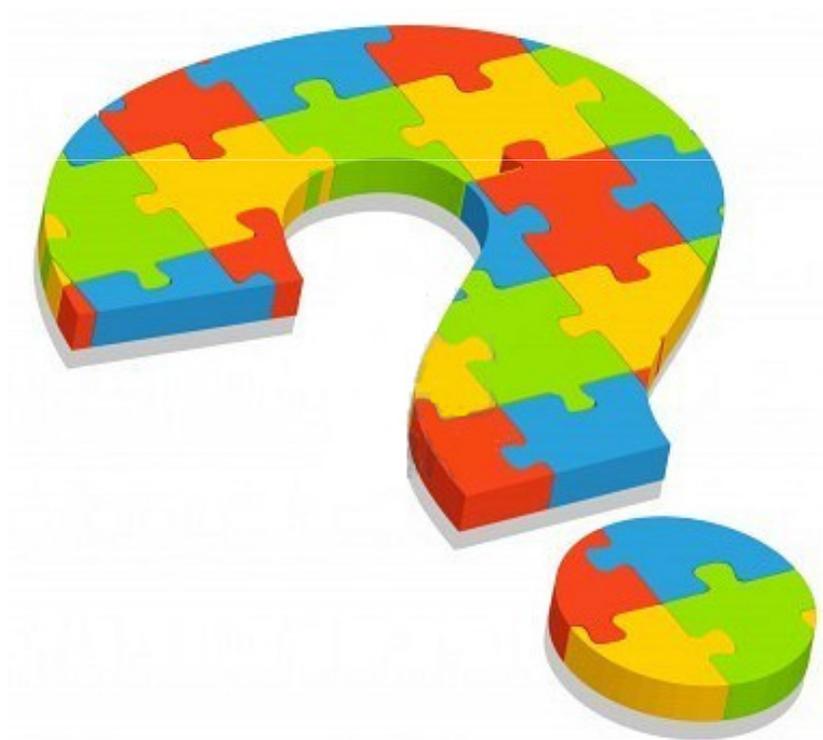
Cómo se forma o incrementa



¿Cómo se forma e incrementa?

- ➔ **PORCENTAJE DE RECARGO SOBRE LOS GASTOS COMUNES.**
- ➔ **MULTAS E INTERESES COBRADAS POR INCUMPLIMIENTOS REGLAMENTARIOS.**
- ➔ **APORTES POR DERECHO A USO Y GOCE EXCLUSIVO DE BIENES COMUNES.**
- ➔ **APORTE POR ARRIENDO O VENTA DE BIENES COMUNES.**

Dónde se mantienen esos recursos

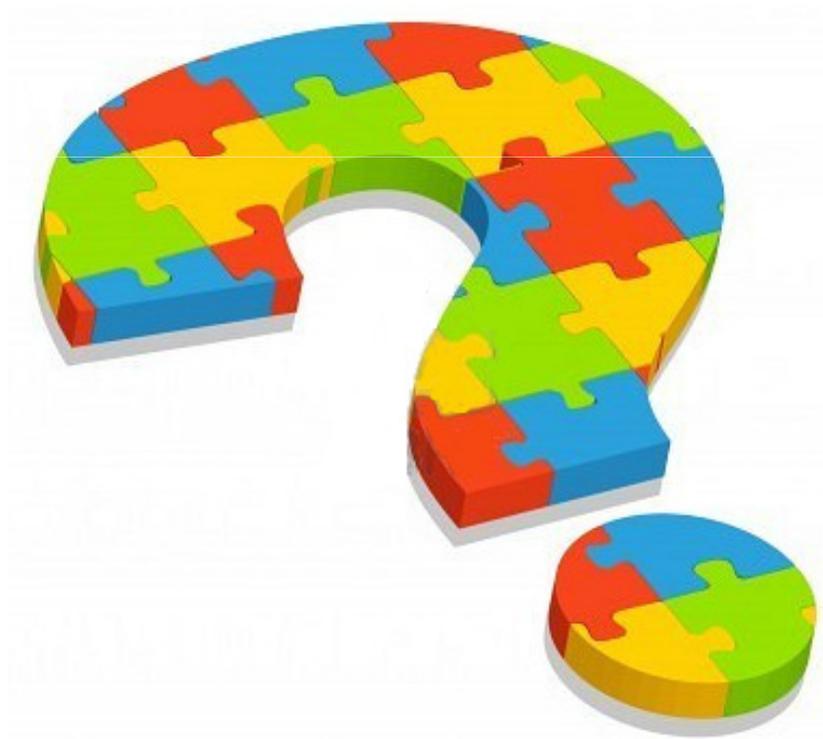


¿Dónde se mantienen esos recursos?

**DONDE DETERMINE EL COMITE
DE ADMINISTRACION:**

- CUENTA CORRIENTE**
- CUENTA DE AHORRO**
- CUALQUIER INSTRUMENTO FINANCIERO
DEL MERCADO DE CAPITALES**

Qué informamos a la Comunidad



¿Qué informamos a la Comunidad?

**DE FORMA ORDENADA Y TRANSPARENTE,
MES A MES:**

- LO COBRADO EL MES ANTERIOR**
- LO RECAUDADO EL MES ANTERIOR**
- LO INVERTIDO EN DISTINTOS MEDIOS**
- LO GANADO EN INTERESES**
- LO GASTADO**
- EL TOTAL ACUMULADO DEL FONDO**

Contabilización Fondo de Reserva

Caso 1: Cuota F.R. igual para todos

Caso 2: F.R. % sobre GGCC fijos

Caso 3: Monto fijo (\$) de F.R.

Caso 4: F.R. % sobre GGCC reales

Contabilización Fondo de Reserva

CASO 1: **Cuota igual para todos** **Edificio Grandes Pigmeos**

\$ 3.000 por unidad independiente del %
de % prorratio (100 deptos.)

\$ 300.000 total cobrado en el mes

\$ 3.600.000 Monto cobrado en 1 año

Contabilización Fondo de Reserva

CASO 2: Monto Fijo a F. Reserva

Condominio Gemelas Torres

\$ 300.000 Monto fijo cobrado a la
comunidad según % prorratesos

\$ 3.600.000 cobrado en 1 año

Contabilización F. Reserva

- CASO 3: **Gasto común Fijo**

Edificio Aromas del Mapocho

- **10%** Sobre gastos comunes
- **\$3.000.000** gasto **fijo** mensual
- **\$300.000** cobrado por mes
distribuido según % prorratesos
- **\$3.600.000** cobrado en 1 año

Contabilización F. Reserva

- CASO 4: **F.R. como % de GGCC**

Condominio Vista al Vertedero

- **10%** Sobre gastos comunes
- **\$3.000.000** gasto **promedio** mensual
- **\$300.000** cobrado por mes (promedio)
distribuido según % prorratesos
- **\$3.600.000** cobrado en 1 año

Contabilización F. Reserva

- Todos estos condominios cobran lo mismo
- En un año cubren más de 1 mes de gastos comunes
- ¿Están cubiertos contra cualquier imprevisto?
- La realidad es muy diferente caso a caso

Contabilización F. Reserva

- CASO 1: **Edificio Grandes Pigmeos**
- \$3.600.000 Cobrado y recaudado
- \$0 Morosidad anual
- \$3.600.000 en depósito a plazo
- 5% interés anual
- \$180.000 ganancia de capital
- **\$3.780.000 saldo anual Fondo Reserva**

Contabilización F. Reserva

- CASO 2: **Condominio Gemelas Torres**
- \$3.600.000 cobrado
- \$1.600.000 Morosidad
- \$2.000.000 Saldo anual recaudado
- -50% rentabilidad acciones La Polar
- **\$1.000.000 Saldo anual Fondo Reserva**

Contabilización F. Reserva

- CASO 3: **Edificio Aromas del Mapocho**
- \$3.600.000 Cobrado
- \$3.600.000 Morosidad
- \$0 Saldo anual recaudado

Contabilización F. Reserva

- CASO 4: **Condominio Vista al Vertedero**
- \$3.600.000 Cobrado
- \$5.000.000 Morosidad
- -\$1.400.000 Saldo anual recaudado

Contabilización F. Reserva

- Hay que distinguir entre:
 - **Lo que se cobra**
 - **Lo que se recauda**

Contabilización F. Reserva

Distorsiones habituales

- La morosidad
- Descuentos por pronto pago
- Descuentos por administración
- Descuentos por integrar Comité

Morosidad, principal distorsión

LA **MOROSIDAD** EN EL PAGO DE LOS GASTOS COMUNES, NO SOLO IMPLICA QUE NO SE RECAUDAN TODOS ESOS RECURSOS, SINO QUE EN MUCHOS CASOS SE DEBE RECURRIR A ESE FONDO PARA **PALIAR NECESIDADES URGENTES** DE LA COMUNIDAD, COMO PAGAR LOS SUELDOS DE LOS EMPLEADOS.

Contabilización F. Reserva

• 1. Total gastos del mes	\$3.000.000
• 2. Más FR 10% sobre gastos del mes	\$300.000
• 3. Total cobrado a la comunidad	\$3.300.000
• 4. Monto recaudado en el mes	\$2.850.000
• 5. Morosidad del mes	-\$450.000
• 6. Más otros ingresos	\$300.000
• 7. Total devengado a F R (2+6)	\$600.000
• 8. Menos gastos contra el F.R.	-\$100.000
• 9. Total contabilizado F R (7-8)	\$500.000
• 10. Recaudación real F R (9-5)	\$50.000

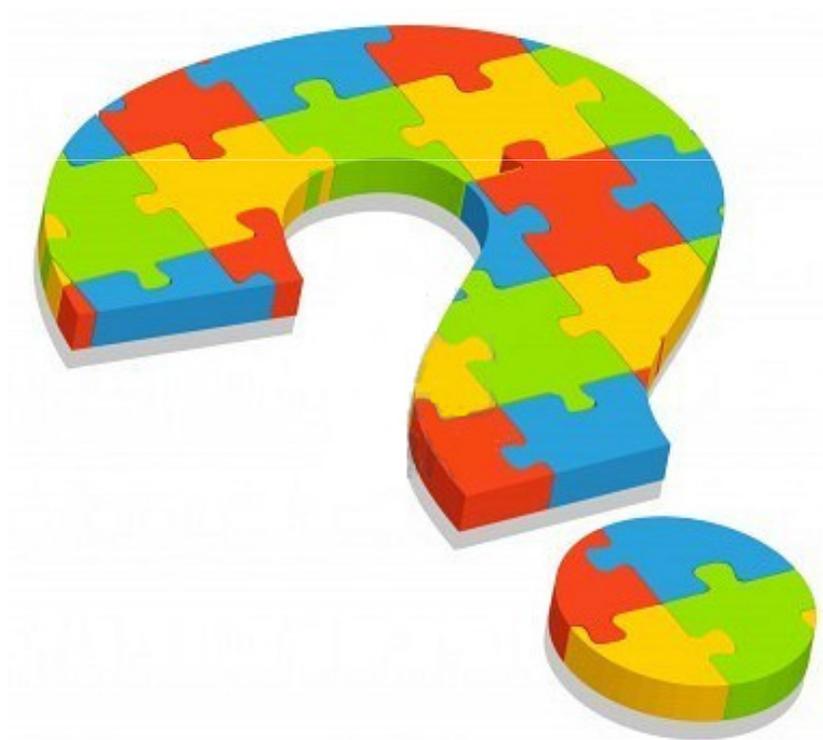
Contabilización F. Reserva

• 1. Total gastos del año	\$36.000.000
• 2. Más FR 10 % sobre gastos del año	\$3.600.000
• 3. Total cobrado a la comunidad	\$39.600.000
• 4. Monto recaudado en el año	\$34.200.000
• 5. Morosidad del año	-\$5.400.000
• 6. Más otros ingresos	\$3.600.000
• 7. Total devengado a F R (2+6)	\$7.200.000
• 8. Menos gastos contra el F.R.	-\$1.200.000
• 9. Total contabilizado F R (7-8)	\$6.000.000
• 10. Recaudación real F R (9-5)	\$600.000

Resumen Contabilización F. Reserva

- 1. Monto cobrado a copropietarios
- 2. Más ingresos extraordinarios
- 3. Menos Gastos contra el Fondo
- 4. Sub total: Fondo Reserva Contable
- 5. Menos morosidad
- 6. Total Fondo Reserva Efectivo

Cómo recuperamos lo gastado



¿Cómo recuperamos lo gastado?

Según la Vieja del Quinto Piso

De inmediato



¿Cómo recuperamos lo gastado?

**No pues señora,
calma,
calma,
calma.....**



¿Cómo recuperamos lo gastado?

**Recordemos que justamente,
el objetivo de contar
con esos recursos
es evitarle a los comuneros
tener que pagar de golpe
grandes sumas de dinero.**

¿Cómo recuperamos lo gastado?

Por lo tanto:

El proceso de recuperación de lo gastado se hará de forma gradual, mes a mes, con lo que se recaude por medio de los gastos comunes y otros recursos que se destinen a ese objetivo.

Medidas a tomar

- **Crear Fondos especiales diferentes al F Reserva para:**
 - - Reparaciones
 - - Finiquitos
 - - Futuras Inversiones
- **Así cubrir los gastos que faltó pagar con la recaudación del mes**
- **Ajustar cobro de esos fondos según el nivel de gastos de cada mes**
- **Cobrar un porcentaje variable de F. R. (entre 1% y 10%)**
- **(según nivel de gastos de cada mes)**

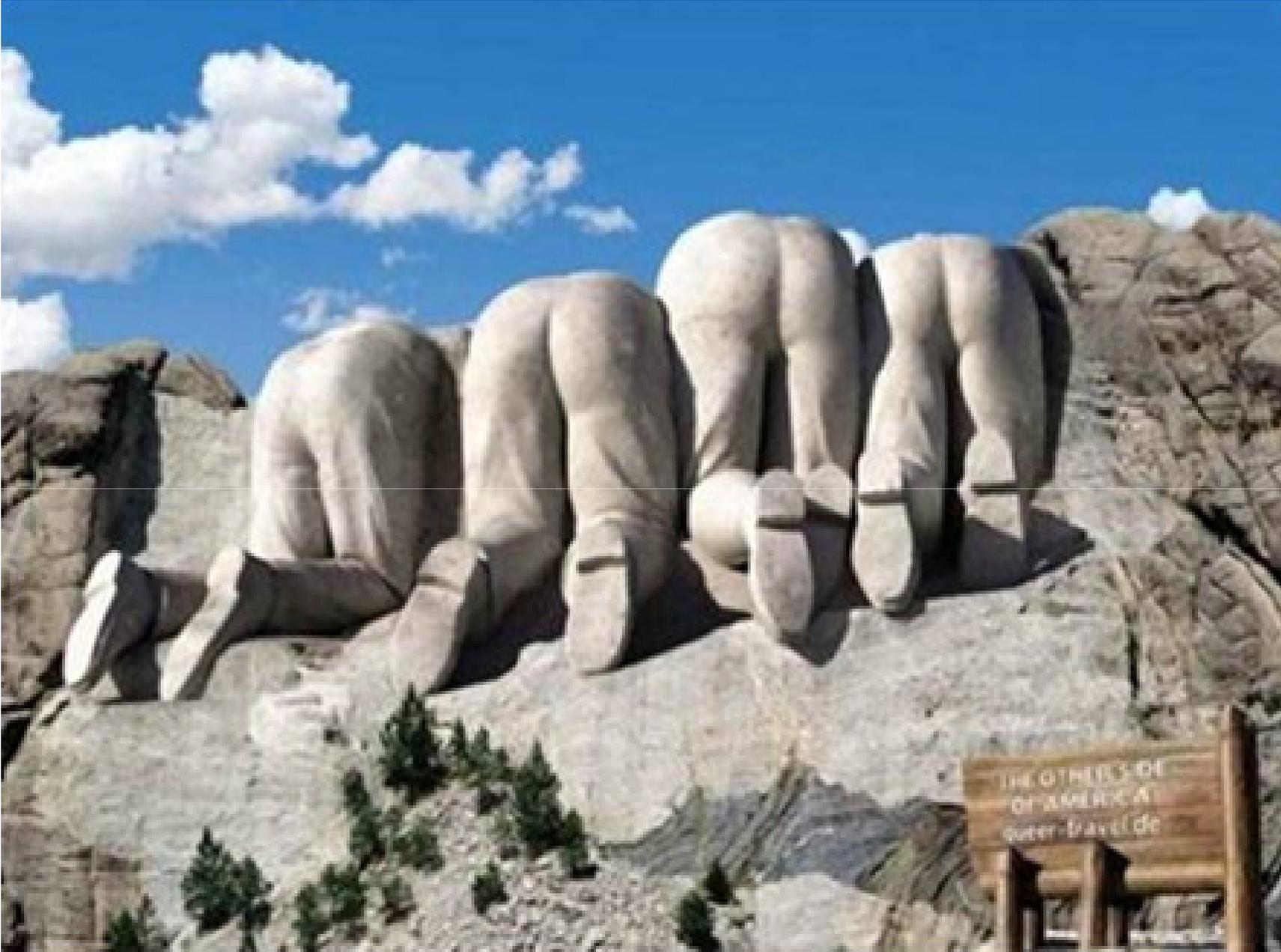
Medidas a tomar

- Combatir la morosidad (con realismo)
- **“¡Morosos se les acabó la fiesta!”**
- Identificar a los principales morosos
- Conversar y ofrecer planes de pago
- Para unidades en poder del banco(abandonadas)
incrementar provisoriamente el cobro en un monto equivalente al % de prorratio de esas unidades
- Cortar la luz al 3er mes (no otros servicios)
- Aplicar la tasa máxima convencional a los atrasos

¿Dónde está el Fondo de Reserva?

- Está en los **gastos realizados** contra ese Fondo
- Está principalmente en la **Morosidad**
- Aunque puede haber desorden, no hay que echarle la culpa a priori al administrador
- Como todo en la vida, siempre hay **dos caras** de una moneda.....

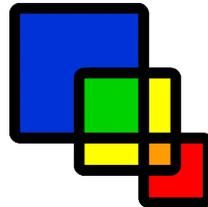




FONDO DE RESERVA

MUCHAS GRACIAS

CENTRO DE ESTUDIOS CONDOMINALES



WWW.CONDOMINIOS.CL