

	VARIOS á SINIESTRO Á LIQUIDAR: saldo de cuenta.	14,000
11,500	COMPañÍA ASEGURADORA «LA TUTELAR»: cantidad líquida que nos debe.	
2,500	REPARACIONES POR SINIESTRO: diferencia con nuestra valoración.	
<u>14,000</u>		

La diferencia entre la valoración de la Compañía aseguradora y la nuestra, la llevamos á *Reparaciones por siniestro*, por ser esta cuenta la que, en definitiva, nos dará la pérdida (si la hay) que el incendio nos haya irrogado, según luego veremos, la que pasaremos entonces á la general de *Pérdidas y Ganancias*.

Cobramos en efectivo de la Compañía aseguradora La Tutelar, las Ptas. 11,500 con que decidió indemnizarnos por el incendio habido en nuestra casa de la calle de San Pablo.

Pues diremos en nuestro libro Diario:

11,500 CAJA . . . á COMPañÍA ASEGURADORA «LA TUTELAR» 11,500

y quedará saldada esta última cuenta.

Practicadas en nuestra casa las necesarias reparaciones hasta borrar las huellas del incendio, y reunidas todas las cuentas de trabajos y materiales invertidos en dicha labor, resultan importar juntas Ptas. 13,200, que hemos pagado.

Pues diremos en nuestros libros:

13,200 REPARACIONES POR SINIESTRO á CAJA . . . 13,200

Ya podemos ahora liquidar el siniestro; ya podemos saber si con las Ptas. 11,500 con que hemos sido indemnizados ha habido bastante para cubrir los gastos ocasionados por el incendio. Veámoslo.

Las reparaciones de todo género practicadas en la casa importaron.. . . .	Ptas. 13,200
La Compañía aseguradora sólo nos indemnizó. . . .	» 11,500
Luego, es evidente que hemos sufrido una pérdida de. . .	<u>Ptas. 1,700</u>

Pues esto mismo nos lo dirá la cuenta de *Reparaciones por siniestro*, según pasamos á demostrar.

Debe	Reparaciones por siniestro	Haber
2,500	diferencia entre nuestra valoración y la de la Compañía.	Valor del siniestro según nuestro arquitecto.. . . .
13,200	que importan todas las cuentas de las obras y reparaciones.	Pérdida por saldo.
<u>15,700</u>		<u>14,000</u>
		<u>1,700</u>
		<u>15,700</u>

Esto es lo que nos dirá en el libro Mayor la cuenta de *Reparaciones por siniestro*. En su consecuencia pondremos el siguiente y último referente al siniestro:

1,700 PÉRDIDAS Y GANANCIAS á REPARACIONES POR SINIESTRO 1,700

quedando saldada esta última cuenta.

Ya comprenderá el juicioso lector que fuera un despropósito cargar esta pérdida á la cuenta de *Gastos y Productos* de la casa, pues no procede de la misma sino de un caso fortuito insuperable.

Si al ocurrir el incendio resultara, por desgracia nuestra, que la casa no estuviera asegurada, hubiéramos procedido del modo que pasamos á ver.

Valuado por nuestro arquitecto lo que importarían las reparaciones en el edificio necesarias para restablecerlo á su primitivo estado, pondremos acto seguido este asiento:

14,000 SINIESTRO Á LIQUIDAR á REPARACIONES POR SINIESTRO 14,000

Aquí la primera de estas dos cuentas tiene distinta significación que en el caso anterior. Suple á la general de *Pérdidas y Ganancias*, á la que llevaremos la pérdida que definitivamente resulte cuando la sepamos con exactitud, que será una vez pagadas todas las cuentas de la reparación. La cuenta *Reparaciones por siniestro* viene á ser un presupuesto más ó menos aproximado de lo que podrán costar las obras. Si éstas se contrataran á un precio alzado, pronto habríamos terminado; con decir á raíz del siniestro: *Pérdidas y Ganancias á Reparaciones á pagar*, y luego al pagarlas: *Reparaciones á pagar á Caja*, nos basta. Pero aquí discurremos, como en el caso anterior, en el supuesto de que las reparaciones no han sido contratadas á un tipo dado. Prosigamos.

Al pagar las cuentas de las reparaciones practicadas en la casa, diríamos en el libro Diario:

13,200 REPARACIONES POR SINIESTRO á CAJA . . . 13,200

Viene ahora la liquidación del siniestro, que así como en el caso anterior, el de estar asegurados, lo determinó la cuenta de *Reparaciones por siniestro*, ahora lo determinará la de *Siniestro á liquidar*.

La cuenta de *Reparaciones por siniestro* queda con un saldo Haber de Ptas. 800,

porque siendo lo presupuestado por obras Ptas. 14,000, sólo se han gastado pesetas 13,000. Dicho saldo lo pasaremos ahora al Debe de esta cuenta con cargo á *Siniestro á liquidar*, diciendo:

800 REPARACIONES POR SINIESTRO á SINIESTRO Á LIQUIDAR 800

y quedará nivelada la primera de estas dos cuentas. Vamos á nivelar la segunda.

La cuenta de *Siniestro á liquidar* tiene cargadas las 14,000 pesetas con que se valuó el siniestro, y abonadas Ptas. 800 por rebaja obtenida al practicar las obras de reparación. Su saldo deudor de Ptas. 13,200 nos da la pérdida definitiva ocasionada por el incendio, saldo que pasaremos á su Haber con cargo á la cuenta general de *Pérdidas y Ganancias*, diciendo:

13,200 PÉRDIDAS Y GANANCIAS á SINIESTRO Á LIQUIDAR 13,200

y quedará también nivelada esta última cuenta (1).

El lector comprenderá de sobra, aunque no está de más advertirlo, que á cada cobro de alquileres y á cada pago de gastos de contribución; gas, seguro, etc., etc., se repetirán los asientos de cargo ó abono que formulamos, apareciendo acreedora ó deudora la cuenta de *Gastos y Productos de la casa*.

En el supuesto de que utilizáramos los bajos de la casa para nuestro almacén y oficinas, deberíamos asignar á la misma un alquiler que periódicamente le abonáramos por medio de este asiento:

GASTOS GENERALES

á GASTOS Y PRODUCTOS DE LA CASA DE LA CALLE DE SAN PABLO

procurando que el alquiler fuera el más aproximado á la realidad, esto es, el mismo que sin reparo nos pagaría quien nos alquilase el local. Esta es la única manera de que el saldo de la cuenta de *Gastos y Productos* nos dé con exactitud el rendimiento líquido de la finca cada año al practicar el acostumbrado Inventario-Balance general de situación.

Creemos haber dicho lo bastante sobre contabilidad de fincas urbanas, presentando los casos más comunes que en la práctica pueden ocurrir. Terminaremos con la venta de la finca.

(1) Aquí viene el caso de que cumplamos lo ofrecido en la página 92 del tomo I, al examinar el asiento procedente al ejemplo núm. 18 que se refiere á la pérdida, por naufragio, de un vino que supusimos nos habían remitido de Málaga.

Si el cargamento lo teníamos asegurado, no cargaremos á *Pérdidas y Ganancias* el vino perdido, sino á una cuenta titulada *Siniestro en el buque tal*, que abriremos, cuya cuenta, una vez practicada la liquidación de avería que proceda, se saldará por *Caja* ó por la de la *Compañía aseguradora* por lo que en definitiva ésta nos abone, y por *Pérdidas y Ganancias* si la indemnización no resultare para nosotros total y saliésemos perdiendo algo en ella.

Expuesto esto en el lugar de la obra citado, el lector no lo hubiera quizás comprendido por falta de preparación; cuando ahora bastan pocas palabras para dárselo á entender.

Vendemos la casa de la calle de San Pablo por Ptas. 45,000, que cobramos, habiendo pagando la mitad de los gastos de escritura notarial, derechos reales y demás, que han importado 653 pesetas.

Abonaremos á la finca el producido de venta, le cargaremos lo pagado por gastos, y luego saldaremos su cuenta por la general de *Pérdidas y Ganancias*. Diremos:

45,000 CAJA. . . . á CASA DE LA CALLE DE SAN PABLO 45,000

Y á renglón seguido:

653 CASA DE LA CALLE DE SAN PABLO á CAJA. . . . 653

Hecho esto, la cuenta de la finca en el libro Mayor aparecerá debiendo las pesetas 37,906 de su coste primitivo y los gastos, más Ptas. 653 de los gastos de su venta, sumando en junto Ptas. 38,559, así como acreditará las Ptas. 45,000 de su producido. La diferencia representará un beneficio de Ptas. 6,441 que pasaremos á *Pérdidas y Ganancias*, diciendo:

6,441 CASA DE LA CALLE DE SAN PABLO á PÉRDIDAS Y GANANCIAS 6,441

y quedará saldada la cuenta de la finca. Después saldaremos también por la misma cuenta de *Pérdidas y Ganancias*, la de *Gastos y Productos* que había quedado abierta y carece de objeto en cuanto desaparece la finca.

Si en vez de una finca poseyésemos varias, podríamos incluirlas todas en una cuenta general titulada *Inmuebles*; mas si queríamos saber con exactitud lo que rendía líquido cada casa al terminar el año, fuera indispensable abrir tantas cuentas de *Gastos y Productos* como casas tuviésemos; lo que es bien sencillo y nada ofrece de particular.

Y aquí damos por agotado el tema que nos propusimos desarrollar en este estudio de contabilidad.

