L

os principales usuarios de los estados financieros de las copropiedades son los propietarios, para conocer cómo se han utilizado sus cuotas de administración en las operaciones de la copropiedad y evaluar el cumplimiento del presupuesto y la gestión de la administración; por lo tanto, estos reportes deben ser claros y uniformes para que los propietarios los puedan entender, ya que, en efecto, hay propietarios de muchas características y profesiones y muchos de ellos no están familiarizados con este tipo de información o terminología; por lo cual en ocasiones es necesario la asistencia del administrador (o contador) de la copropiedad para ayudarles a entender esta información.

Pero algo que se puede estar pasando por alto en este tipo de entidades, es que hay otros usuarios de los estados financieros, como los bancos, posibles compradores, inmobiliarias, compañías de seguros (seguro de copropiedades) y autoridades del gobierno, entre otros, y estos usuarios si están más familiarizados con este tipo de reportes y esperan un grado razonable de uniformidad y claridad de la información, en otras palabras, que se adhieran a las características cualitativas de la información financiera, expresadas en el marco conceptual.

Lo que me llama la atención es que los potenciales compradores pueden encontrar útil ver la situación financiera de la copropiedad para evaluar su posible inversión. Dichos estados financieros pueden revelar si la copropiedad está en déficit, o si, por ejemplo, no ha recibido los fondos suficientes para actualizar o reemplazar sus bienes comunes, o hacer reparaciones mayores, como los ascensores o planta eléctrica, etc., de esta manera pueden alertar a los potenciales compradores de ver otras opciones o lo que es peor (o mejor, depende), modificar su oferta. Por el contrario si los estados financieros muestran “buena salud” puede ayudar a los propietarios a vender bien sus bienes o a valorizarlos.

Una de las mayores preocupaciones de los propietarios u otros usuarios de la información financiera, como los potenciales compradores, puede ser conocer el estado de la cartera y las políticas de imprevistos y reservas para afrontar futuras reparaciones mayores y costos de reemplazo sobre los bienes comunes.

Así que cuando vaya a comprar vivienda, pida los estados financieros de la copropiedad, puede encontrar información valiosa… y no se extrañe que si va a vender, puede que el potencial comprador le pida los estados financieros de la copropiedad para evaluar su inversión, eso es lo que hacen los buenos inversores. Así que los administradores deben estar preparados para que sus estados financieros los observen otros usuarios de la información financiera.

*Luis Eduardo Olaya A., PMP*