A

sí como las propiedades horizontales tienen que llevar contabilidad financiera, tienen que tener contabilidad presupuestaria. De acuerdo con la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la,convivencia%20pac%C3%ADfica%20en%20los%20inmuebles), el coeficiente de propiedad determina “*El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*” Dicho coeficiente se establece “*con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto*”. Corresponde a la asamblea general de copropietarios “*Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso*.” Corresponde al administrador preparar y presentar a la asamblea “*un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros*”. Así las cosas, el presupuesto debe ser completo y no solo de gastos, expensas o erogaciones. Sus elementos deben ser detallados. Las cifras que no podrían recaudarse no pueden considerarse para atender el giro del ejercicio correspondiente. El aumento de las cuotas de administración normalmente no corresponde al índice de precios por inflación para ingresos medios, que es el coeficiente que el Gobierno más anuncia y el que muchos aplican en sus cuentas. Hay casos en los cuales el aumento de ingresos de los copropietarios es inferior al aumento de las cuotas de administración. Esto suele crear tensiones respecto de la administración. Si la comunidad dispusiere de una base presupuestal, en la cual pudiera consultar los precios de mercado de los elementos de frecuente pago habría menos discusiones. Los administradores tienden a contratar con un grupo de “amigos”. Esto genera sospechas y en más de una ocasión da lugar a sobre precios. Otro inconveniente de los presupuestos consiste en que los precios no se conservan por ejercicios completos, pues dentro de estos pueden ser reajustados varias veces. Este fenómeno más las obras necesarias imprevistas originan expensas extraordinarias respecto de las cuales puede haber más comprensión, pero esto no cambia el efecto en las disponibilidades de los copropietarios. La administración debe hacer lo posible por mantener la calidad, pero estirando al máximo los recursos. Hay que saber buscar y, cuando se puede, regatear. Entre copropietarios de distintas unidades se suelen hacer comparaciones entre las respectivas cuotas de administración, las cuales no resultan muy apropiadas porque las circunstancias pueden ser muy diferentes. En todo caso el monto de dichas cuotas se ha convertido en un criterio para decidir comprar o arrendar. En la literatura se observan modelos en los cuales simultáneamente se reconocen los efectos presupuestales, financieros y de efectivo, que, por lo tanto, siempre están conciliados. Este modelo puede sofisticarse llevando la contabilidad por fondos.

*Hernando Bermúdez Gómez*