S

i en la contabilidad presupuestaria se establece un déficit debemos precisar si se trata de un conjunto de erogaciones que no se pudieron efectuar por falta de ingresos, o si los desembolsos por ejecución superaron los ingresos recaudados. En el primer caso no se produjeron salidas de recursos. En el segundo, utilizando activos o contrayendo pasivos, los gastos se atendieron produciéndose una disminución patrimonial. Cuando unos gastos quedaron pendientes de ejecución habrá que reflexionar sobre su exigibilidad, su necesidad y su oportunidad, para resolver si se vuelven o no a presupuestar. Si se trata de la segunda situación, deberá evaluarse si es indispensable volver a incrementar el patrimonio, por ejemplo, para poder continuar en funcionamiento, reponer el capital mínimo exigido por la ley, enervar una causal de disolución. Tratándose de propiedades horizontales, la Ley 675 de 2001, teniendo en mente el fondo de imprevistos, establece: “*El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido solo podrá aprobarse, cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.*” En estas personas jurídicas se requiere una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad cuando se trate de la “*Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales*.” Lo extraordinario es algo que debe ser añadido porque lo normal no es suficiente. La necesidad de cuotas extraordinarias supone la extinción del fondo de imprevistos. Puede ser provocada por la falta de ingresos, por el aumento de los gastos presupuestados o por la aparición de nuevas necesidades que con anterioridad no se habían percibido, es decir, son exigencias imprevistas. Puede tratarse de aumentos provocados por el legislador, como si subieran los impuestos, los salarios y las prestaciones de los empleados, las cargas por seguridad social, o por fallas en los inmuebles, por naturaleza, adhesión o destinación, que afectan el aprovechamiento de ellos en contra de la calidad de vida de los residentes. Deben hacerse las valoraciones y las proyecciones correspondientes para que la asamblea de propietarios tome las decisiones que juzgue pertinentes. La capacidad de pago de los propietarios es el límite de las cuotas que pueden decretarse porque lo importante no es “cuadrar” el presupuesto sino poderlo ejecutar. Si las cuotas no se recaudan el presupuesto es un proyecto irrealizable. Vemos muchos edificios otrora muy admirados y ahora en abandono, con uso alterado, debido a que sus dueños se fueron, vendiendo sus propiedades o sencillamente abandonándolas. Un buen contador público debe analizar las tendencias del comportamiento real de los copropietarios y estimar que podría suceder en un futuro. Es decir: no basta que se dedique a generar datos o diligencias informes. Es necesario que actúe profesionalmente y haga los análisis técnicos pertinentes para poner generar tranquilidad o poner en alerta a sus clientes.

*Hernando Bermúdez Gómez*