

El [Consejo Técnico de la Contaduría Pública recomendó](#) a las propiedades horizontales tomar de los excedentes de los ejercicios una cantidad igual a la que tuviere el Fondo de Imprevistos y crear con ella una Reserva también denominada Fondo de Imprevistos. Pero consideró que esta reserva debería incluir la parte causada pero no recaudada. Quien hubiere aplicado esta recomendación tendría un saldo mayor en la reserva que en el fondo, en caso de que algunas cuotas no se hubieren recaudado. Un [consultante les preguntó](#) si era válido presentar una diferencia en estos términos: *“en el Balance General presentado por los Entes Contables registro una diferencia de menor valor entre el Activo –Fondo de Imprevistos y la Cuenta Patrimonial – Reserva para Imprevistos por una suma aproximada de \$10.000.000.00”* Sin embargo el CTCP no le contestó, sino que lo remitió al concepto unificado que elaboró sobre ese fondo, el cual citamos al principio de este escrito. Nos parece que de esta manera no obedeció las normas del derecho de petición. Bueno sería conocer el recorrido histórico de esa reserva para entender los montos acumulados cada año y si ellos equivalieron o no al 1% previsto en la ley para conformar tal fondo. Buenos sería también conocer la conformación y los usos de los fondos porque su cuantía puede haber tenido tanto incrementos como decrementos. Con esta claridad el propio consultante podría ver con facilidad el motivo de la diferencia. Ahora bien, debe recordarse, de acuerdo con la [Ley 675 de 2001](#), que *“El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el*

reglamento de propiedad horizontal.” Por lo tanto, la respuesta de la administración no ha debido ser *“que el Rubro de Deudores-Cartera Vencida estaba respaldando esta diferencia y sobre esta conclusión se aprobaron los estados financieros.”*, ya que los saldos deben ser la consecuencia de decisiones del máximo órgano y es éste el que debió indicar por qué resolvió obrar de una u otra forma. En cuanto al no recaudo de ciertas cuotas, debe decirse que las finanzas aconsejan la consideración de las probabilidades que afectan los activos, caso en el cual puede existir un estimado del monto que podría llegar a ser impagado, evento en el cual no se estaría ante un imprevisto. Un buen presupuesto nunca puede omitir las probabilidades. ¿En un momento como este habrá o no que tener en cuenta un posible aumento continuado de la inflación? ¿Sería absurdo, irrazonable, procurar asegurar el recaudo de las cuotas de administración? ¿Todo lo imprevisto debe atenderse? Así como el presupuesto se hace por el máximo órgano, es éste el que debe resolver qué hacer cuando se advierte que es inapropiado. Ahora que se está hablando tanto del análisis de datos, seguramente se contarán con comportamientos ocurridos que serán una base muy sólida para hacer extrapolaciones. Tanta discusión, debate, inconformidad en las propiedades horizontales muestran deficiencias en las competencias de los profesionales que actúan en ellas, sea como administradores, contadores o revisores fiscales. Es necesario que la academia se preocupe por estas situaciones de la vida real.

Hernando Bermúdez Gómez