CTCP-10-00143-2019

Bogotá, D.C.,

Señor
ALFREDO MANUEL ARCHILA PARDO
aarchilapardo@yahoo.com
sandra.acevedo@ccb.org.co
Carrera 11 b No. 123-30 Apto 601
Bogotá

Asunto: Consulta 1-2019-004376 y 1-2019-004247

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	12 de 02 de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP:	2019-103-CONSULTA
Código referencia:	R-3-960
Tema:	Depreciación y fondo de imprevistos en el presupuesto

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN
La depreciación no hará parte del presupuesto de ingresos y gastos de las propiedades horizontales. El presupuesto se deberá incrementar con el 1% del presupuesto anual de gastos con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas.

CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Consulta

Por medio de la presente solicito respetuosamente se sirva emitir concepto acerca del asunto expuesto a continuación:

1.-ANTECEDENTES

1.1- La Ley 675 de 2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, dispone en su artículo 33 la naturaleza y características de la propiedad horizontal como de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Por su parte el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, Parágrafo, lo ratifica: "La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro".

1.2- El artículo 29 de la ley en comento trata de la financiación de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes de la copropiedad, correspondiendo su pago a los propietarios de los bienes privados, es decir que el recaudo solo tiene por objeto procurar el mantenimiento de la propiedad horizontal, lo cual se determina para cada copropietario de acuerdo al coeficiente de su participación y se concreta en el presupuesto anual que como se sabe se ejecuta bajo el sistema de caja, es decir que los asientos se reflejan en la medida que se recauda o se eroga el efectivo, en tanto que la contabilidad financiera reflejada en los estados financieros básicos enumerados en el artículo 22 del Decreto 2649 de 1993, se registran por el sistema de causación conforme al artículo 48 del mismo decreto: "Los hechos económicos deben ser reconocidos en el periodo en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente".

2.- CONCLUSION

De los puntos anteriores se puede concluir sin temor a equivocaciones:

2.1. Que los inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal son personas jurídicas sin ánimo de lucro, por lo tanto en su operación no se busca obtener utilidad.

2.2.- Los recursos que se aportan por los copropietarios tienen como fin exclusivo procurar la buena administración y mantenimiento de los inmuebles.

2.3.- Los recursos necesarios para la administración se calculan y determinan en el presupuesto anual de ingresos y gastos que como su nombre lo indica solo rige para el año de su ejecución,

que por lo tanto se contabiliza por el sistema de caja. El resultado final, es decir la diferencia entre los recaudos efectivos y los pagos efectivos es llevado al Balance General dentro del Patrimonio para aumentar el Fondo de Imprevistos de que trata el artículo 35 de la Ley 675 y en caso de existir excedentes acumulados, para aumentarlos, ya que en teoría el resultado de la ejecución presupuestal siempre debe ser positivo (excedente), salvo casos excepcionales como utilizar recursos (efectivo) del fondo de imprevistos.

3.-PROBLEMA PLANTEADO

En algunos conjuntos de propiedad horizontal se combina indebidamente y de forma anti técnica el Plan Único de Cuentas contenido en el Decreto 2650 de 1993 incluyendo en el presupuesto (Sistema de Caja) la cuenta Depreciación, que como es bien conocido y por lo tanto no me extenderé en su descripción se trata como un asiento contable (este si de causación) no implica salida de efectivo, es decir no es una erogación de dinero, con lo cual se está inflando indebidamente el total de gastos y por lo tanto el resultado final del ejercicio presupuestal, esto es registrar cada uno de los recaudos efectivos y registrar cada uno de los pagos (diferente de gastos) efectuados y previamente definidos y autorizados por la Asamblea General de copropietarios.

En algunos casos el error (horror) es tan craso que además de contabilizar en el presupuesto de gastos la Depreciación también se incluye la partida para incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando este se adiciona con el resultado de la ejecución presupuestal.

Es tal lo indebido del manejo descrito que en ningún caso en los presupuestos presentados por la administración y aprobados por la Asamblea General contienen inicialmente estos conceptos como tampoco y por lógica valor alguno.

SOLICITUD DE CONCEPTO

Con base en lo expuesto respetuosamente solicito se sirva conceptuar sobre el tratamiento correcto y legal que se debe dar a los registros presupuestales de Depreciación y Fondo de Imprevistos.

Agradezco la respuesta a la presente solicitud teniendo en cuenta la implicación que el inadecuado tratamiento contable planteado implica desde el punto de vista tanto económico como de convivencia para nuestros conciudadanos cuando según el censo inmobiliario de 2016 publicado por Catastro Distrital el 70% de las viviendas familiares en Bogotá están constituidas como propiedad horizontal y según fuente Camacol el 86.2% de la vivienda que se desarrolla en el país corresponde a apartamentos, es decir propiedad horizontal.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Esta consulta es respondida tomando el texto de respuesta a la consulta 2018-350 del CTCP:

Inclusión de las Depreciaciones en el presupuesto anual de ingresos y gastos y opción de utilizar los recursos recaudados por este concepto para incrementar el fondo de imprevistos

El CTCP se ha pronunciado sobre este tema en la orientación profesional No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, y en los conceptos 2016-940, 2017-227 y 2017-350.

No obstante lo anterior, si en el presupuesto que se utiliza para determinar el valor de las cuotas ordinarias se incorporó el importe de las depreciaciones que no requieren el uso del efectivo (el cual se elabora sobre la base de las entradas y salidas de caja y no sobre la base de la causación o devengo), y el recaudo de tales valores generó excedentes de efectivo para la copropiedad durante el período, la Asamblea de copropietarios podría decidir si tales excedentes son utilizados para disminuir la cuota de períodos futuros o para incrementar el fondo de imprevistos que es requerido por la Ley.

Para tal fin se requiere establecer si el importe de las depreciaciones del período que cubre el presupuesto fue incorporado para determinar el valor de las cuotas ordinarias causadas y cobradas durante el período. Si tales excedentes de efectivo existen al final del período y no están comprometidos para cancelar otras obligaciones, al elaborar el presupuesto del año que será sometido a consideración de la asamblea, los saldos de efectivo disponibles distintos de los del fondo de imprevistos o los comprometidos para cancelar otras obligaciones, serán el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente, y por lo tanto estos fondos podrán ser aplicados para disminuir la cuota del período siguiente o incrementar los recursos del fondo de imprevistos, decisión que corresponderá a la Asamblea de Copropietarios.

Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1° y 4°, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4°, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*

- *El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).*
- *La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2° y 4°, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*

Aunque no existe una definición legal o formal del término "presupuesto", este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre la bases de causación o devengo.

Un resumen de las diferencias es la siguiente:

Concepto	***Presupuesto***	***Información Financiera***
Base de la elaboración	*Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)*	*Sistema de causación (reconocimiento aunque el pago no se realice o no se reciba)*
Objetivo principal	*Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.*	*Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.*
Fondo de imprevistos	*Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.*	*No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.*
Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.	*Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.*	*Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)*
Comparación	*Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.*	*Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.*

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

En conclusión, la depreciación *no* debe hacer parte del presupuesto de ingresos y gastos de las propiedades horizontales. El presupuesto se deberá incrementar con el 1% del presupuesto anual de gastos con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León.

El progreso es de todos | Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 11 de Marzo de 2019

No. Radicación entrada: 1-2019-004376

2-2019-006027

Doctora

VICTORIA VALDERRAMA RIOS

CARGO

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA_2

CALLE 67 N 8 32

BOGOTA CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2019-103 Radicado Cámara de Comercio CRE020050274

Damos respuesta a su consulta 2019-103 Radicado Cámara de Comercio CRE020050274

Cordialmente;

Firmado Digitalmente por
Leonardo Varon Garcia
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
Consejo tecnico de la contaduria publica
Fecha:11/03/2019 04:06:03

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Folios: 1
Anexos:

Anexo: 2019-103 Depreciación y fondo de imprevistos en el presupuesto env LVG ref.pdf

COPIAEXT ALFREDO MANUEL ARCHILA
:
NOMBRE FUNCIONARIO COPIA EXTERNA
CARRERA 11 B NO. 123-30 APTO 601 BOGOTA

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

BOGOTA BOGOTA

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Aprobó: LEONARDO VARON GARCIA