



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 13 de febrero de 2012
OFCTCP N° 0264/2012

Señora

MARTHA LUCIA GOMEZ MORA

Carrera 12 No. 6-54 Local No. 30
Guadalajara de Buga, Valle del Cauca
marthalucia1955@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	7 de enero de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	057-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....:	Registro contable del presupuesto en una propiedad horizontal.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En calidad de contadora de una propiedad horizontal, muy respetuosamente me dirijo a ustedes para que me den orientación profesional en el siguiente movimiento contable:

En el año 2008 el Estado de excedentes y perdidas de la copropiedad dio un excedente de \$ 24.000.000 el presupuesto que presentó la administración para el año 2009 tiene un incremento del 17% la asamblea aprobó que se incrementara las cuotas de administración solamente en un 5% y el 12% lo cubriera el excedente, por lo tanto de esta manera quedaba cubierto todo el presupuesto presentado".

CONSIDERACIONES Y RESPUESTAS

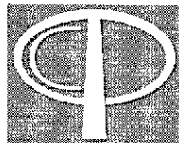
Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Para atender su consulta es necesario presentar las siguientes consideraciones:

Los numerales 2 y 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 establecen como funciones de la asamblea general:



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

"(...) 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

"(...) 4. 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".

A su vez, el numeral 4 del artículo 51 de la citada Ley dispone como función de la administración la de *"Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal"*.

Por su parte, el numeral 3.3. de la Orientación Profesional relacionada con el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal determina:

"3.3 PRESUPUESTO:

A través del presupuesto la copropiedad estima las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes encargados a su administración, entre otros, para cada periodo anual, estimación que sirve, además, como base para la determinación de la cuantía de las cuotas ordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad.

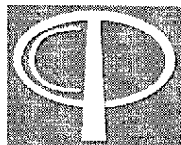
Adicionalmente, en el presupuesto de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto de propiedad horizontal y en aquellos en que existen servicios de uso exclusivo de algunos sectores, al tenor del artículo 31 de la Ley 675 de 2001, se debe tener en cuenta, que las expensas comunes necesarias, relacionadas con los sectores y módulos especiales de contribución, las cuales estarán a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo, se programarán presupuestalmente por separado, tanto en lo relacionado con ingresos como de los gastos relativos, y por tanto el presupuesto debe prever en su estructura las cuentas o programas requeridos para esta destinación.

Corresponde al administrador de la copropiedad convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros obligatorios, para lo cual deberá previamente preparar y someter a consideración del consejo de administración la citadas cuentas anuales, acompañadas del informe que se presentará a la asamblea general anual de propietarios y el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos previsto para el siguiente ejercicio.

El presupuesto es una proyección hacia el futuro y como tal puede ser afectado por situaciones imprevistas, que de una u otra manera inciden en forma negativa o positiva en su ejecución. Por lo tanto,



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

al final de cada ejercicio, deberá presentarse el correspondiente informe que detalle su ejecución para su aprobación por parte de la asamblea.

El presupuesto tiene la característica de estar determinado básicamente por el sistema de caja: sin embargo, deberán incluirse aquellos gastos que, sin implicar desembolsos de efectivo, puedan afectar los resultados del ejercicio y ser objeto de provisión, debiéndose rendir cuenta también de ello a la asamblea por parte de la administración.

De suerte que, para poder cumplir con el mandato de presentar información detallada a los copropietarios respecto de la ejecución, se hace necesario poner en funcionamiento un registro del presupuesto aprobado y de su ejecución, que habrá de ser fuente del informe que se presente a la aprobación de la asamblea.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad”.

Con base en las disposiciones presentadas, es necesario precisar lo que representa el presupuesto y la contabilidad en un ente económico. El presupuesto es una proyección futura de ingresos y gastos afectada por situaciones favorables o desfavorables, que hacen que el mismo no sea exacto; mientras que la contabilidad es el reflejo de la realidad económica del ente económico y la base real de información que sirve para medir la ejecución del presupuesto. En consecuencia, los hechos económicos realizados por el ente deben ser medidos, reconocidos y revelados en la contabilidad, de tal forma que permitan mostrar la diferencia existente entre el presupuesto inicial y su ejecución.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra el no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Adriana G.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA