



Bogotá, D.C., Diciembre 12 de 2006

OFCTCP –126-2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **Ref.: CALCULO DE LOS EXCEDENTES EN COPROPIEDADES**

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

#### **PREGUNTA (Textual):**

1. LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES NO ESTÁN ESTABLECIDOS PARA GENERAR UTILIDADES, PUES SON ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, PARA LO CUAL SE DEBE ESTABLECER QUE LA DIFERENCIA QUE SE ESTABLEZCA CONTABLEMENTE ENTRE LOS INGRESOS Y EGRESOS, SE DENOMINEN EXCEDENTES, PUES DE OTRA FORMA SE DEBERÍA CONTABILIZAR COMO PARTE INTEGRANTE DEL CAPITAL DE LOS SOCIOS.

TENIENDO EN CUENTA ESTA DENOMINACIÓN, LOS EXCEDENTES AL FINAL DEL EJERCICIO CONTABLE, DEBE SER DESTINADOS POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, PARTE A LAS RESERVAS ESTATUTARIAS, COMO TAMBIÉN A PROGRAMAS DE INTERÉS COMUNITARIO.

COMO PARECE QUE SE PRESENTAN MUCHAS DUDAS SOBRE EL PARTICULAR, SOBRE TODO QUE AL NO ESTABLECER UN PUC CONTABLE PARA ESOS CONJUNTOS, AL ANALIZAR LOS <PLANES CONTABLES DE LAS ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, COMO LAS DEL

SECTOR SOLIDARIO, POR ANALOGÍA SE LE PUEDE APLICAR EL CONTENIDO DE DICHOS PLANES.

2. EN LA ACTUALIDAD SOY MIEMBRO DE UN CONSEJO ADMINISTRATIVO DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL, EN DONDE SE PRESENTA LO COMENTADO Y AL MISMO TIEMPO LA CONTADORA, LA ADMINISTRADORA Y EL CONSEJO ESTÁN DE ACUERDO EN ESTABLECER ESTAS "UTILIDADES", TOMANDO COMO BASE LOS EGRESOS O GASTOS MENSUALES, DEDUCIÉNDOLOS DE LOS INGRESOS REALES Y NO DE LOS PRESUPUESTADOS Y AUTORIZADOS POR EL ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

SEGÚN MI EXPERIENCIA PROFESIONAL, LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA Y CONTABLE DEBE HACERSE ENTRE LOS INGRESOS Y EGRESOS APROBADOS POR LA ASAMBLEA YA QUE LA ADMINISTRACIÓN SOLO ESTA AUTORIZADA A ACTUAR DENTRO DE DICHOS PARÁMETROS FINANCIEROS, PUES CASO CONTRARIO SE ESTARÍA SOBREPASANDO LAS ATRIBUCIONES DE DICHA ASAMBLEA.

CREO QUE AL REALIZARSE EL PROCESO CONTABLE COMENTADO, SE ESTA PRESENTANDO UN EXCEDENTE FINANCIERO SUPERIOR DE LOS INGRESOS PRESUPUESTADOS EN LA REALIDAD Y QUE SOLO ESOS EXCEDENTES FINANCIEROS DEBEN SER ADMINISTRADOS Y REGISTRADOS CONTABLEMENTE POR LA ASAMBLEA ANUAL DE COPROPIETARIOS.

PARA LA MUESTRA UN BOTÓN, (EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ENTRE ENERO Y JULIO DEL 2006).

#### ACUMULADO DEL PERIODO

##### PRESUPUESTADO ASAMBLEA

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| INGRESOS          | EGRESOS        |
| \$ 101.027.000.00 | 101.027.000.00 |
| CAUSADOS          |                |
| \$ 106.913.000.00 | 99.054.000.00  |

SI LA OBLIGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ES DEMOSTRAR QUE ESTA CUMPLIENDO LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ORDENADA POR LA ASAMBLEA DEBERÍA REALIZAR LA OPERACIÓN CONTABLE ENTRES LOS

INGRESOS AUTORIZADOS Y LOS EGRESOS CAUSADOS, PARA EVALUAR SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y POR LO TANTO LA OPERACIÓN DEBE SER ENTRE LOS INGRESOS AUTORIZADOS Y LOS CAUSADOS, LO QUE DARÍA LUGAR A UNA DIFERENCIA DE \$ 1.973.000.00, Y ESTA SUMA SE DENOMINARÍA EXCEDENTES PRESUPUESTALES DEL EJERCICIO CONTABLE Y NO UTILIDADES. DICHO RESULTADO SERÍA UNA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DENTRO DE LOS PARÁMETROS AUTORIZADOS POR LA ASAMBLEA.

AL OBSERVAR LA LLAMADA “UTILIDAD” DEL ESTADO FINANCIERO COMENTADO, VEMOS QUE SE ORIGINA AL DEDUCIR LOS GASTOS CAUSADOS DE LOS INGRESOS REALES DE LA VIGENCIA, LO QUE ES REAL, PERO ESA DIFERENCIA NO DEBE SER TOMADA COMO UTILIDAD, PUES SE ESTÁ DEPENDIENDO DE UNA SUMA NO PRESUPUESTADA Y AUTORIZADA, Y LO QUE VERDADERAMENTE ESTÁ GENERANDO ES UN EXCEDENTE Y QUE SI SE SIGUE ESA TENDENCIA, DEBE ESTAR AL FINALIZAR EL EJERCICIO CONTABLE, A LA ORDEN DE LA ASAMBLEA, PARA AUTORIZAR SU DESTINACIÓN ESTATUTARIA.

3. SE VIENE PRESENTANDO A LA CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LOS ESTADOS FINANCIEROS, EN VARIAS VECES SIN LAS FIRMAS O DE LA CONTADORA, O DE LA ADMINISTRADORA O DEL REVISOR FISCAL, LO QUE CONSIDERO UN TRÁMITE NI LEGAL NI ESTATUTARIO Y SOBRE TODO, CUANDO LA REVISORÍA SOSTIENE QUE LOS TRÁMITES CONTABLES SE REALIZARON DENTRO DE LA NORMATIVIDAD LEGAL.

4. POR ÚLTIMO SOLICITO MUY CORDIALMENTE SU ACCESORIA (SIC) PARA VER LA VIABILIDAD DE IMPLANTAR DENTRO DE LA PROYECCIÓN PRESUPUESTAL, ADMINISTRATIVA Y CONTABLE DE UN PLAN DE DESARROLLO, EL CUAL SERÍA LA BASE DE LA PROYECCIÓN PRESUPUESTAL, DEL PLAN CONTABLE Y DEL CONTROL ADMINISTRATIVO Y FISCAL. ESTE PLAN SERÍA AUTORIZADO POR LA ASAMBLEA Y ELABORADO POR EL CONSEJO Y EL ADMINISTRADOR.

## **RESPUESTA:**

Como primera medida, es cierto lo planteado por el consultante en el sentido de sostener que las Entidades de Propiedad Horizontal no tienen un plan de cuentas específico o propio de ellas, por este motivo el Consejo Técnico de la

Contaduría Pública en su Orientación Profesional 010 de Diciembre 12 de 2006 que sustituyó a la Orientación Profesional No. 007 de septiembre 30 de 2003, sugiere que :

*Al no existir un plan de cuentas específico para el reconocimiento de las operaciones de este tipo de entidades, la administración debe elaborar su propio plan de cuentas para lo cual podrá apoyarse en el plan único de cuentas previsto para entidades similares como puede ser el caso de las del sector cooperativo, o en su defecto, el plan único de cuentas para comerciantes definido en el Decreto 2650 de 1993, en lo que sea pertinente.*

Como se desprende de la transcripción, la administración de la copropiedad puede utilizar un plan de cuentas que más se adapte a sus necesidades o en su defecto, puede crear el suyo de acuerdo con las necesidades de información que requiera.

Como segunda medida, y en relación con el presupuesto, la orientación mencionada anteriormente estipula:

### **3.3 PRESUPUESTO.**

*A través de 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 copropietarios, residente o arrendatarios en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad.*

*Así mismo hemos señalado, 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 las 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 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, al final de cada ejercicio, deberá presentarse el correspondiente informe que detalle su ejecución para su aprobación por parte de la asamblea.*

(...)

Dado lo anterior, es claro que los administradores al presentar su informe de gestión a la Asamblea de Copropietarios deben junto con él hacer entrega de la ejecución presupuestal, cifras estas que deben ser tomadas de la contabilidad.

Ahora bien, en relación con la propuesta elaborada por el consultante en el sentido de reflejar los excedentes o utilidades por la diferencia que existe entre los ingresos presupuestados y los gastos causados, no es viable, ya que como se anotó el presupuesto es una proyección futura 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 de un ente,

Así las cosas, no se pueden mezclar dos elementos como la contabilidad y el presupuesto, ya que la primera es la base real de información que sirve para medir la ejecución del segundo y adicionalmente, esta mezcla violaría la normatividad contable vigente contenida en el Decreto Reglamentario 2649 de 1993, ya que la copropiedad al ser una entidad sin ánimo de lucro que va desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2º del Decreto 2649 de 1993, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

Como tercera medida, en lo tocante a las firmas de los estados financieros, es procedente hacer referencia a los artículos 37 y 38 de la ley 222 de 1995.

**“ART. 37 — Estados financieros certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La**

*certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.” (Resaltado fuera del texto original)*

Con fundamento en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, el representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se preparó la información financiera, la cual de suyo incluye las notas a los estados financieros, son las personas encargadas de certificarlos con su firma, **en los casos en que sean sometidos a consideración o conocimiento de los asociados o puestos a disposición de terceros en general**, lo cual es garantía del adecuado registro en libros y preparación de dichos estados financieros, de conformidad con los principios o normas de contabilidad de general aceptación.

Esta disposición fija la responsabilidad del representante legal con respecto a la certificación y señala el alcance de la firma del contador público que hubiere preparado los estados financieros. Además, determina el alcance del concepto de certificación de estados financieros, al indicarnos que consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros de contabilidad.

Como consecuencia, el representante legal y el contador público responsables de la preparación de los estados financieros, deberán dejar consignada una manifestación expresa o certificar lo antedicho, declarando junto a su firma o en documento adjunto, que "han verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros", declaración que pueden hacer con estas palabras o con expresiones semejantes, siempre y cuando se haga referencia completa a la verificación de las afirmaciones de que trata el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, u otra norma que la complemente o modifique.

**“ART. 38.—Estados financieros dictaminados.** Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

*Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.,*



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

*Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia.” (Resaltado fuera del texto original)*

Se colige de lo anterior que para dictaminar estados financieros, estos deben estar previamente certificados con el lleno de los requisitos arriba descritos y que dicho dictamen corresponde exclusivamente al revisor fiscal o al contador independiente.

Adicionalmente, como expresamente lo señala el inciso segundo del transcrito artículo 38 de la Ley 222 de 1995, los estados financieros dictaminados debe suscribirlos el revisor fiscal o, a falta de éste, el contador público independiente que los hubiere examinado, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.

No puede ser de otra forma, por cuanto es mediante la atestación y la firma que un contador ejerce su función de dar fe pública respecto de la información que dictamina, tal como lo expresa meridianamente el artículo 10 de la Ley 43 de 1990 que estipula:

*“Artículo 10. De la fe pública. La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. “ (Resaltado fuera del texto original)*

Esta afirmación se ratifica con lo expuesto en el artículo 35 de la misma Ley, cuando señala:

*“Artículo 35. Las siguientes declaraciones de principios constituyen el fundamento esencial para el desarrollo de las normas sobre ética de la Contaduría Pública: La Contaduría Pública es una profesión que tiene como fin satisfacer necesidades de la sociedad, mediante la medición, evaluación, ordenamiento, análisis e interpretación de la información*



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

*financiera de las empresas o los individuos y la preparación de informes sobre la correspondiente situación financiera, sobre los cuales se basan las decisiones de los empresarios, inversionistas, acreedores, demás terceros interesados y el Estado acerca del futuro de dichos entes económicos. El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos. Esta certificación, hará parte integral de lo examinado. El Contador Público, sea en la actividad pública o privada es un factor de activa y directa intervención en la vida de los organismos públicos y privados. Su obligación es velar por los intereses económicos de la comunidad, entendiéndose por ésta no solamente a las personas naturales o jurídicas vinculadas directamente a la empresa sino a la sociedad en general, y naturalmente, el Estado. La conciencia moral, la aptitud profesional y la independencia mental constituye su esencia espiritual. El ejercicio de la Contaduría Pública implica una función social especialmente a través de la fe pública que se otorga en beneficio del orden y la seguridad en las relaciones económicas entre el Estado y los particulares, o de éstos entre sí. “ (Resaltado fuera del texto original).*

Hechas las anteriores consideraciones, se concluye que la firma en los estados financieros por parte del administrador y del contador público que los elaboró, y del revisor fiscal o contador independiente que los examinó, constituyen, desde el punto de vista de la normatividad contable, elemento fundamental para configurar estados efectivamente certificados y dictaminados, situación esta, que le da a dichos estados financieros la credibilidad que ellos merecen; de no estar los estados financieros firmados con los requisitos exigidos por la ley, los mismos no gozan de legalidad ni credibilidad, por parte de quienes son sus usuarios.

También es pertinente comentarle al consultante que en repetidas ocasiones el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se ha pronunciado en relación con el tema de las firmas en los estados financieros, como son los conceptos No. 046 de febrero 22 de 1996, 072 de diciembre 26 de 1996, 077 de febrero 13 de 1997, 120 de agosto 12 de 1997, 127 de septiembre 9 de 1997 y 192 de octubre 7 de 1998 entre otros, a los cuales puede acceder visitando nuestra pagina web [www.jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co), icono del Consejo Técnico.

Por último y en relación con su apreciación en torno a la asesoría que solicita de este Consejo para implantar el Plan de Desarrollo, nos permitimos manifestarle que dicha asesoría escapa a nuestra competencia, por ser un



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

evento de carácter administrativo, ya que la función del Consejo Técnico es la es la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario, la resolución de conflictos técnicos entre Contadores Públicos y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

**MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS**  
Presidente

MVAV/jrpr