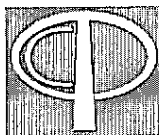




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., Junio 29 de 2011

OFCTCP N° 0032/ 2011

Señora
NYDIA ROMERO V.
Conjunto Parques de Castilla 6.
Calle 11 A No. 79 A – 28, Interior 11, Apto. 101.
Ciudad.

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	09 de abril de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
N° de Radicación CTCP....:	490 – CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Contabilidad en la 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, procede a dar respuesta a un Derecho Petición bajo la modalidad de consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

“HECHOS.

Para el año 2008, en un Conjunto Propiedad Horizontal, estaba a cargo de la administración del mismo una empresa de administración, es decir una persona jurídica.

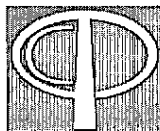
Esa empresa Jurídica finaliza su contrato. En el año siguiente 2009, la comunidad recibe la administración. Al realizarse la asamblea ordinaria del conjunto, se informa de una diferencia de valores existentes entre la contabilidad que entregó la empresa al mes de diciembre del 2008, y valores que figuran en la contabilidad del mes de enero del 2009. Por lo anterior, se dice que se procederá a buscar a la empresa para que iguale dichos saldos y así poder imprimir libros oficiales.

En la asamblea de informe de gestión del 2009 y en la asamblea de informe de gestión del año 2010 NO SE HAN APROBADO LOS ESTADOS FINANCIEROS PORQUE LA EMPRESA ADMINISTRADORA NO HA QUERIDO HACER LA CORRECCIÓN DE LA DIFERENCIA DE VALORES.

OK.
Esperanza
14-07-11.



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.

PETICIÓN.

Por favor solicito respuesta concreta, en cuanto a:

1. ¿Al existir diferencias entre un valor final de la contabilidad de diciembre del 2008, con valor inicial de la contabilidad año 2009, siempre quedaran los estados financieros de años posteriores si ser aprobados hasta tanto ese saldo se arregle?
2. ¿Sin estar aprobados los estados financieros, ejemplo del año 2010, puede aprobarse el presupuesto a ejecutar año 2011? O ¿el presupuesto a ejecutar año 2011, será el mismo del año 2010?
3. ¿Hay alguna alternativa de solución, para que el conjunto la aplique y poder imprimir libros oficiales, teniendo en cuenta que la empresa administradora del año 2008, no tiene voluntad de arreglar las diferencias de valores?
4. ¿Qué entidad es la encargada de vigilar las empresas de administración, para reportar esta situación y lograr que la empresa administradora haga la corrección del error que dejo?
5. ¿O puede de alguna forma, la contadora actual, proceder a igualar dichos saldos para llevar a cabo la impresión de los libros oficiales?
6. ¿O a quien corresponde dar solución a este problema de diferencias de saldos, al administrador del conjunto o al revisor fiscal?"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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

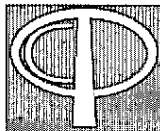
En orden a lo planteado resolvemos la consulta, no sin antes indicar que en escenarios de operaciones reales y sobre normas vigentes se ha pronunciado el Consejo Técnico de la Contaduría, al amparo de la ley 43 de 1990, esto es, sobre el EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, orientación del 20 de junio de 2008, en la que nos apoyamos en algunos de sus apartes.

1. Se aparta de toda lógica y la propia descripción y dinámica del registro contable prevista en el artículo 15 del decreto 2650 de 1993 la afirmación entendida, como que los saldos finales de las cuentas a un cierre contable son distintos de los iniciales del periodo contable siguiente; este escenario no corresponde a una realidad contable, bien podría corresponder a un problema técnico del aplicativo mediante el cual se procesa la información contable del ente.

2. La aprobación de los estados financieros de un ente al corte de un ejercicio contable, no son la condición, para elaborar, debatir, aprobar y ejecutar un presupuesto para el año siguiente, máxime cuando:



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.

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

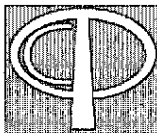
El presupuesto tiene la característica de estar determinado básicamente por el sistema de caja; sin embargo, deberán incluirse aquellos gastos que, sin implicar desembolsos de efectivo, puedan afectar los resultados del ejercicio y ser objeto de provisión, debiéndose rendir cuenta también de ello a la 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".¹

¹ CTCP Orientación Profesional sobre el Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal de junio 20 de 2008.



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.

3. La alternativa de solución debe procurarse y en este sentido es la administración de turno la llamada a contratar el apoyo de expertos quienes en virtud de los preceptos del artículo 2 de la ley 43 de 1990, proveerán la solución; así esta consignado. "Para los efectos de esta ley, se entienden por actividades relacionadas con la ciencia contable en general todas aquellas que implican organización, revisión y control de contabilidades, certificaciones y dictámenes sobre estados financieros, certificaciones que se expidan con fundamento en libros de contabilidad, revisoría fiscal, prestación de servicios de auditoría, así como todas aquellas actividades conexas con la naturaleza de la función profesional de Contador Público, tales como : la asesoría tributaria, la asesoría gerencial, en aspectos contables y similares.

PARAGRAFO PRIMERO. Los Contadores Públicos y las Sociedades de Contadores Públicos quedan facultadas para contratar la prestación de servicios de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general y tales servicios serán prestados por Contadores Públicos o bajo su responsabilidad.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los Contadores Públicos y las Sociedades de Contadores Públicos no podrán, por si mismas o por intermedio de sus empleados, servir de intermediarias en la selección y contratación de personal que se dedique a las actividades relacionadas con la ciencia contable en general en las empresas que utilizan sus servicios de revisoría fiscal o de auditoría externa." (Subrayado fuera del texto)

La administración actual debe contratar los servicios de expertos a efectos de procurar la solución, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad que le correspondan a la administración y demás profesionales comprometidos en el incumplimiento a las estipulaciones contractuales y obligaciones de ley, relacionadas con la administración y operación contable del ejercicio anterior.

4. No se conoce autoridad alguna del estado, que ejerza control y vigilancia sobre las firmas administradoras de propiedad horizontal en Colombia; al contratante solo le queda acudir a las instancias judiciales apoyado del contrato, para que el contratista incumplido cumpla y resarza los daños causados por el incumplimiento del mandato.

5. Igualar los saldos (finales = iniciales), será un procedimiento propio de los servicios anunciados, en el numeral 3 anterior, acción que le permitirá al ente, dar cumplimiento a los imperativos relacionados con la obligación de llevar libros oficiales de contabilidad.

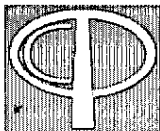
6. En el marco del artículo 51 de la ley 675 de 2001. "La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

(...)



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

4. 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.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

(...)

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto."

Así las cosas, el administrador de turno de una copropiedad, será la persona responsable de la solución a lo planteado, obviamente con apoyo de los expertos para desarrollar las actividades propias de la actividad de la contaduría pública.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el peticionario 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 él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: OSC
Revisó y aprobó: GSA