

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-023738
Fecha de Radicado	16 de agosto de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0423
Tema	Reconocimiento pagos por servicios al administrador en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) HECHOS: En asamblea general se aprobó presupuesto para el servicio de administrador por prestación de servicios, según la ley 1649 se realizó contabilización en la cuenta de prestación de servicios en el gasto (5105). Sin embargo, a partir del mes de junio cuando se llevaba la mitad del presupuesto, el consejo de administración tomó la decisión de cambiar la modalidad de contrato (prestación de servicios) a contrato laboral.

PETICIÓN: De acuerdo con lo anterior mi consulta es la siguiente.

¿Se debe contabilizar los servicios como gasto de personal según la ley 1649?, (Cuenta contable 5105) teniendo en cuenta que la asamblea no aprobó gasto de personal para este cargo, o por el contrario se puede seguir manejando en la cuenta de gasto de prestación de servicio (cuenta contable 513580), presupuesto que fue aprobado por asamblea. (...)”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Sea lo primero recordar que el CTCP emitió la orientación técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, a la cual podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, y en la cual se incorporan directrices contables y sobre el presupuesto de las copropiedades, así:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

“El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración, para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva.

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo.

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución.

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados”.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, le corresponde a la asamblea de copropietarios la aprobación del presupuesto de la copropiedad; ahora, ya es potestad de los copropietarios, aprobar el orden del día o solicitar que el mismo sea cambiado según lo ameriten las circunstancias, de suerte que se aborden primero los temas en los cuales se requiera una mayor participación de los asistentes. Así mismo, es una práctica común en las copropiedades, enviar los documentos a tratar en la asamblea con la suficiente antelación para que los copropietarios puedan revisar la información previamente y al momento de realizar la asamblea, ya se planteen las preguntas puntuales que se tengan sobre dichos informes. Lo anterior en concordancia con el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, norma modificatoria del Código de Comercio a la cual remite en forma supletiva el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

Con todo, es usual que en ocasiones se puedan presentar ajustes en la ejecución presupuestal de una copropiedad, requiriendo que posteriormente se presenten las explicaciones a que haya lugar, dentro de las cuales se pueden incorporar situaciones como la consultada por el peticionario; por ello, más allá que el cambio en la forma de pago al administrador implique una presentación en la ejecución presupuestal en un rubro diferente al inicialmente aprobado (paso de pago por servicios a gasto laboral), como consecuencia de la forma contractual, a efectos del reconocimiento contable, la copropiedad deberá considerar las directrices contables que de mejor manera representen la realidad económica de las transacciones, apoyado en lo establecido en el Marco de Información Financiera que aplique la copropiedad, esto es, lo incorporado en el DUR 2420 de 2015, anexos 2 o 3.

En síntesis, si la vinculación del administrador pasó de ser un contrato de prestación de servicios a un contrato laboral, los pagos que se realicen a esta persona deberán reconocerse dentro de la contabilidad como gastos de personal.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20