



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 12 de Junio de 2007
CTCP N° 082 / 2007

Señor(a):
00000000000000000000
00000000000000000000
00000000000000000000

REFERENCIA:

FECHA DE LA CONSULTA....:	25 de Octubre de 2006
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Directamente
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	N/A
TEMAS.....:	Contabilidad Propiedad Horizontal

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA 1 (Textual):

“EL EDIFICIO TORRE NUEVO CENTRO LA ALPUJARRA, PROPIEDAD HORIZONTAL, ES UN EDIFICIO SITUADO EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, MARCADO EN SU PUERTA DE ACCESO CON LOS NÚMEROS 40A 20 DE LA CARRERA 55, DE LA NOMENCLATURA OFICIAL DE MEDELLÍN, DE USO MIXTO CUYOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR ESTA OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES.

EL EDIFICIO ESTA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.290 DEL 30 DE JULIO DE 1988, OTORGADA EN LA NOTARIA 5ª DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

EL EDIFICIO TIENE SU DOMICILIO Y SEDE ADMINISTRATIVA EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPÚBLICA DE COLOMBIA.

CONSULTA:

1. CUÁL ES EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS EXCEDENTES (UTILIDADES)



AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE GENERAN EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL?

- 2. CUÁL ES EL TRATAMIENTO PRESUPUESTAL DE LOS EXCEDENTES (UTILIDADES) AL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE GENERAN EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL?*
- 3. SI LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS APRUEBA UNA INVERSIÓN CON LOS EXCEDENTES AL CIERRE DEL EJERCICIO (CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL, CUÁL ES EL TRATAMIENTO CONTABLE Y PRESUPUESTAL?*
- 4. SI LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS APRUEBA UN GASTO CON LOS EXCEDENTES AL CIERRE DEL EJERCICIO (MANTENIMIENTO DE VENTANAS), CUAL ES EL TRATAMIENTO CONTABLE Y PRESUPUESTAL?*
- 5. SI LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS APRUEBA UN GASTO, CON LOS RECURSOS QUE A LA FECHA, HAYAN EN EL FONDO DE IMPREVISTOS (PARA COMPRA DE CÁMARAS PARA LA VIGILANCIA), CUÁL ES EL TRATAMIENTO CONTABLE Y PRESUPUESTAL?*
- 6. SI LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, APRUEBA, QUE SE UTILICE EL FONDO DE IMPREVISTOS CON EL SALDO AL MOMENTO DE GENERARSE UN GASTO NO PRESUPUESTADO Y QUE ES SOLUCIÓN INMEDIATA, CUÁL ES EL TRATAMIENTO CONTABLE Y PRESUPUESTAL?*

ESTA CONSULTA SE HACE DANDO ALCANCE A LA ORIENTACIÓN PROFESIONAL No. 7 QUE NO ESPECIFICA DICHOS TRATAMIENTOS. ”

RESPUESTA:

En atención a la consulta anteriormente expuesta el Consejo Técnico el pasado diciembre ha emitido la orientación profesional No. 010 de 2007 referente a las Propiedades Horizontales, documento que modificó la orientación profesional No. 7 de 2003, la cual puede ser consultada a través de la página web www.jccconta.gov.co.

No obstante lo anterior, a continuación se establecen algunas precisiones:

Es importante iniciar por diferenciar entre presupuesto y contabilidad, el presupuesto corresponde al cálculo de las expensas necesarias, a erogarse en un futuro próximo (generalmente un año), para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes encargados a su administración, entre



otros. Esta estimación 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. La contabilidad por su parte corresponde al reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados. Por tanto, la contabilidad de las Propiedades Horizontales debe ajustarse a las normas básicas y técnicas establecidas por el Decreto 2649 de 1993.

Por tanto, el presupuesto es una herramienta utilizada para el cálculo de los recursos necesarios en la administración de la copropiedad, y para efectos de designar la cuantía y destinación de la cuota de administración. Esta herramienta técnica de gestión no está reglamentada en Colombia, razón por la que sus preguntas respecto al tratamiento presupuestal de varias partidas (gastos, excedentes) no pueden ser respondidas.

La utilización de los recursos obtenidos por la copropiedad se reflejan formalmente en la contabilidad, siendo esta un medio probatorio ante terceros, en la medida que se prepare de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados – PCGA- enmarcados por el Decreto 2649 de 1993, dando fiel cumplimiento a los objetivos y cualidades de la información contable, de forma tal que se refleje la realidad económica de la empresa de forma cierta y confiable.

Las Copropiedades corresponden a personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o la del conjunto. El origen de su operación proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos.

Por tanto, la copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos periódicamente.

En el desarrollo de esta actividad se puede presentar un superávit en el presupuesto de gastos de la Copropiedad, el cual, de cumplirse tal presupuesto, se reflejaría como excedente en el Estado de Resultados; éste, a su vez, sería trasladado como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas o



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

fondos que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios.

De esta manera, los excedentes originados en la administración de la propiedad horizontal serán destinados a las reservas establecidas conforme a la Ley 675 y en conformidad con lo establecido en la Asamblea General de Copropietarios.

El Decreto 2649 de 1993, marco conceptual la contabilidad en Colombia, define en el artículo 87 las reservas o fondos patrimoniales como *“recursos retenidos por el ente económico, tomados de sus utilidades o excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales. Las reservas o fondos patrimoniales destinados a enjugar pérdidas generales o específicas solo se pueden con dichas pérdidas, una vez estas hayan sido presentadas en el estado de resultados.”*

Las reservas o fondos patrimoniales se originan de los beneficios obtenidos por la empresa en el periodo. Su destinación puede tener un origen obligatorio concebido desde las reglamentaciones generales de los entes económicos o desde las disposiciones particulares, por ejemplo los estatutos. Existen también reservas que se derivan de las decisiones tomadas voluntariamente por el máximo órgano legal para el desarrollo de un fin específico, en este caso solamente este órgano es quien decide la apropiación y destinación de estos recursos.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información expuesta por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 12 de Junio de 2007 y que 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 es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/mlab

Documento1
12/06/2007 14:26