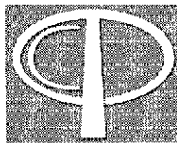




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



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° 0272/2012

Señor
SILVIO CASTAÑO GÓMEZ
silvioc@une.net.co

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta.....:	24 de febrero de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	115-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....:	Comentarios sobre la Orientación Profesional relacionada con el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de 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)

"El asunto que pongo en su consideración y demás miembros del Consejo Técnico, se refiere al manejo contable del fondo de imprevistos en las copropiedades y otros aspectos:

- 1. No comparto la última orientación mediante la cual en uno de sus apartes trata lo concerniente al tema aludido por dos razones; en primer lugar se distorsiona la información financiera al crear una provisión sin ningún soporte válido y valor que siempre será indeterminado y en segundo lugar se registran como compensación un gasto irreal y sin ningún soporte válido que lo que hace es inflar los gastos reales. Con este tratamiento se pierde la visión de los excedentes que deben reflejarse minimamente, en el 1% sobre el monto total de los gastos, como es el espíritu de la ley 675, siempre y cuando la ejecución de los gastos no sobrepase el monto aprobado.*
- 2. La contabilización del fondo no debe ser por la facturación (causación), sino en base (sic) al recaudo de los valores facturados, en virtud de que con los valores del fondo debe crearse una cuenta separada de los demás recursos o cuentas de la copropiedad y en el caso de presentarse una cartera voluminosa y/o con problemas de recaudo o morosa, se le crearía un problema que afectaría la liquidez del ente económico al trasladar o consignar recursos al fondo sin haberse percibido.*
- 3. Considero que es necesario reflejar en cuenta patrimonial de reservas obligatorias-fondo imprevistos, el valor del recaudo anual del fondo de imprevistos que debe figurar dentro de las cuentas del disponible y que debe ser apropiado por la Asamblea General, lo mismo que reflejar la aplicación del fondo previa autorización de la Asamblea.*
- 4. Les presento una propuesta del manejo contable del tema en referencia para ser analizada y conocer sus comentarios.*



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.

5. Se me presentan otras inquietudes, las cuales a continuación las expongo:
 - 5.1 La ejecución del presupuesto de las copropiedades es de causación o de caja, siendo por este último sistema se requeriría de una conciliación con la información contable (estado de resultados) para explicar las diferencias.
 - 5.2 Cuando se adquieren bienes que deben activarse, se presentan en el presupuesto como gastos aunque en la contabilidad no constituya un gasto".

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.

Me permito agradecer su interés en el análisis de la Orientación Profesional relacionada con el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal y los comentarios presentados en su comunicación.

Sobre el tema del presupuesto, el numeral 3.3 de la citada orientación establece:

"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.

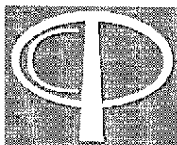
Adicionalmente, en el presupuesto de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto de propiedad horizontal y en aquellos en que existen servicios de uso exclusivo de algunos sectores, al tenor del artículo 31 de la Ley 675 de 2001, se debe tener en cuenta, que las expensas comunes necesarias, relacionadas 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, al final de cada



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.

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 acuerdo con su naturaleza, es decir, como activos, pasivos, ingresos o gastos.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el 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.

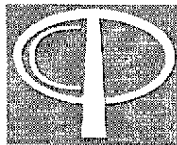
Cordialmente,


LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

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



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° 0272/2012

Señor

SILVIO CASTAÑO GÓMEZ

silvioc@une.net.co

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....	24 de febrero de 2010
Entidad de Origen.....	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP....	115-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....	Comentarios sobre la Orientación Profesional relacionada con el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de 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.

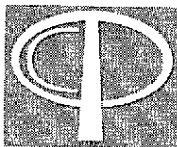
CONSULTA (TEXTUAL)

"El asunto que pongo en su consideración y demás miembros del Consejo Técnico, se refiere al manejo contable del fondo de imprevistos en las copropiedades y otros aspectos:

- 1. No comparto la ultima orientación mediante la cual en uno de sus apartes trata lo concerniente al tema aludido por dos razones: en primer lugar se distorsiona la información financiera al crear una provisión sin ningún soporte valido y valor que siempre será indeterminado y en segundo lugar se registran como compensación un gasto irreal y sin ningún soporte valido que lo que hace es inflar los gastos reales. Con este tratamiento se pierde la visión de los excedentes que deben reflejarse minimamente, en el 1% sobre el monto total de los gastos, como es el espíritu de la ley 675, siempre y cuando la ejecución de los gastos no sobrepase el monto aprobado.*
- 2. La contabilización del fondo no debe ser por la facturación (causación), sino en base (sic) al recaudo de los valores facturados, en virtud de que con los valores del fondo debe crearse una cuenta separada de los demás recursos o cuentas de la copropiedad y en el caso de presentarse una cartera voluminosa y/o con problemas de recaudo o morosa, se le crearía un problema que afectaría la liquidez del ente económico al trasladar o consignar recursos al fondo sin haberse percibido.*
- 3. Considero que es necesario reflejar en cuenta patrimonial de reservas obligatorias-fondo imprevistos, el valor del recaudo anual del fondo de imprevistos que debe figurar dentro de las cuentas del disponible y que debe ser apropiado por la Asamblea General, lo mismo que reflejar la aplicación del fondo previa autorización de la Asamblea.*
- 4. Les presento una propuesta del manejo contable del tema en referencia para ser analizada y conocer sus comentarios.*



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.

5. Se me presentan otras inquietudes, las cuales a continuación las expongo:
- 5.1 La ejecución del presupuesto de las copropiedades es de causación o de caja, siendo por este último sistema se requeriría de una conciliación con la información contable (estado de resultados) para explicar las diferencias.
- 5.2 Cuando se adquieren bienes que deben activarse, se presentan en el presupuesto como gastos aunque en la contabilidad no constituya un gasto".

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.

Me permito agradecer su interés en el análisis de la Orientación Profesional relacionada con el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal y los comentarios presentados en su comunicación.

Sobre el tema del presupuesto, el numeral 3.3 de la citada orientación establece:

"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, al final de cada



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.

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 acuerdo con su naturaleza, es decir, como activos, pasivos, ingresos o gastos.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el 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

Proyecto: Adriana G
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA