

**LAS COPROPIEDADES Y LOS AJUSTES
POR INFLACIÓN
(Concepto CCTCP 190 de Septiembre 21 de 1998)**

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

“Un Centro Comercial, catalogado como propiedad horizontal, cuya actividad principal es la administración de la Copropiedad y otros ingresos derivados de la recreación (como estrategia de mercadeo), ¿está obligado a realizar los ajustes por inflación?, ¿existe alguna regulación de la aplicación de estos ajustes para las propiedades horizontales?, ¿Puede prevalecer el criterio de su aplicabilidad de acuerdo a la incidencia de los mismos en la Copropiedad?”.

2. ANTECEDENTES

El sistema de ajustes integrales por inflación, aplicado en Colombia, tuvo origen en el Decreto 2687 de 1988, como parte de la normatividad tributaria. Debido a los múltiples cuestionamientos y demandas de que fue objeto en los primeros años, el gobierno se vio obligado a cambiar las normas en varias ocasiones, hasta llegar a dejar establecido este sistema dentro del Estatuto Tributario.

En cuanto tiene que ver con los ajustes por inflación para efectos contables, la obligación legal y los requisitos a cumplir aparecen definidos en el Decreto 2649 de 1993, sobre Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y en algunas normas específicas posteriores que reglamenta su manejo en diversos sectores de actividad económica; tales como : Entidades públicas, empresas de economía solidaria, etc.

El artículo 5º de la Ley 174 de 1994 confirmó la obligación de utilizar el sistema de ajustes por inflación para efectos de contabilidad comercial, siguiendo las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas (Decreto 2649 de 1993).

A la fecha no se conoce norma especial que haga salvedad para las propiedades horizontales, si éstas llevan contabilidad. Existe sí una excepción para registrar estatutos y libros de contabilidad en la Cámara de Comercio, para **“las propiedades regidas por las leyes de propiedad horizontal reguladas por las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985”**, excepción contemplada en el numeral 5, del artículo 3º, del Decreto 427 de 1996. Pero la excepción se refiere al registro de libros y no al cumplimiento de las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas.

3. FUNDAMENTACION LEGAL

Con relación a la obligatoriedad de cumplir con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas dice el artículo 2º del Decreto 2649 de 1993 :

“El presente decreto debe ser aplicado por todas las personas que de acuerdo con la ley estén obligadas a llevar contabilidad.

Su aplicación es necesaria también para quienes sin estar obligados a llevar contabilidad, pretendan hacerla valer como prueba”.

Sobre ajustes por inflación, reza el artículo 51 del mismo decreto :

“Los estados financieros se deben ajustar para reconocer el efecto de la inflación, aplicando el sistema integral.

El ajuste se debe calcular con relación a las partidas no monetarias, utilizando para ello el PAAG anual, mensual acumulado, o mensual, según corresponda.

Son partidas no monetarias aquellas que, por mantener su valor económico, son susceptibles de adquirir un mayor valor nominal como consecuencia de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

Las partidas no monetarias que a la fecha de ajuste estén expresadas al valor actual o al valor presente, no serán objeto de ajuste por inflación”.

Acerca de la necesidad de cumplir con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas, dice el artículo 5° de la Ley 174 de 1994, que modificó el inciso 2°, del artículo 330 del Estatuto Tributario:

“Para efectos de la contabilidad comercial se utilizará el sistema de ajustes integrales por inflación, de acuerdo con lo previsto en los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y en los principios o normas de contabilidad expedidos para sus vigiladas por las respectivas entidades de control, de acuerdo con la naturaleza jurídica y las actividades desarrolladas por las personas obligadas a llevar contabilidad”.

Lo anterior es reforzado por el inciso 2°, del artículo 8°, del Decreto 326 de 1995:

“De acuerdo con el artículo 5° de la Ley 174 de 1994, para efectos de la contabilidad comercial se utilizará el sistema de ajustes integrales por inflación de acuerdo con lo previsto en las normas o principios de contabilidad generalmente aceptados, contenidos en el Decreto 2649 de 1993 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Las entidades sujetas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, la Superintendencia de Valores, la Superintendencia de Salud, la Superintendencia de Subsidio Familiar, el Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas y otros entes con capacidad para expedir normas o principios de contabilidad, deberán atenerse además a lo que dispongan en materia de ajustes por inflación las respectivas entidades de vigilancia”.

4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

El consultante, en su carta, hace las siguientes consideraciones:

“Es importante aclarar que la aplicación de los ajustes por inflación a los activos fijos y a inventarios distorsiona su valor, por cuanto los inventarios tienen un alto índice de rotación y los activos fijos en su gran mayoría no se adquieren al precio ajustado por inflación, sino a un menor costo. Además las propiedades horizontales no están obligadas a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio. Igualmente los recaudos originados por las cuotas de administración y recreación son destinados al funcionamiento del Edificio”.

Al respecto conviene precisar:

a. No es cierto, como el consultante lo afirma, que los ajustes por inflación distorsionan el valor de los inventarios cuando éstos tienen un alto índice de rotación; pues, precisamente, si es tan veloz dicha rotación y el inventario se consume o se vende en el mismo mes en que se adquiere, no es objeto de ajuste por inflación, toda vez que la norma legal establece que tal ajuste debe aplicarse a partir del mes siguiente al de la adquisición del bien. Y en el caso de que el inventario permanezca como tal durante uno o dos meses, el ajuste será únicamente el proporcional al mes siguiente o a los dos meses siguientes a su fecha de adquisición.

b. En general suele suceder que los activos fijos (propiedades, planta y equipo) no se adquieren al precio ajustado. Es por eso por lo cual las normas contables ordenan hacer los ajustes por inflación sobre tales activos, para que en libros de contabilidad y dentro de los estados financieros se mantenga adecuadamente reflejado un valor más cercano del real presente. El hecho de no efectuar ajustes por inflación sí conllevaría una peligrosa distorsión de su valor.

c. Ser contribuyente del impuesto sobre la renta o no serlo, no significa aplicar o no aplicar el sistema de ajustes integrales por la inflación para efectos contables. Tampoco tiene nada que ver el destino de las cuotas de administración y recreación. Como se puede deducir claramente de las normas legales mencionadas en el numeral 3 de este oficio, los ajustes integrales por inflación deben ser aplicados por todos los entes económicos que estén obligados a llevar contabilidad o que sin estarlo quieran que su contabilidad valga como prueba. No importa si tienen o no ánimo de lucro.

El sistema de ajustes integrales por inflación, como obligación contable, no busca castigar ni establecer cargas a nadie. Sus principales objetivos se pueden entender en el artículo escrito por Arturo Suárez Rivera, en la edición número 216, de la Revista Manual del Contador, del año 1995, que dice :

“1. Mostrar las cifras de los estados financieros de una empresa con fundamentos en criterios de medición o valuación como los índices de precios, el valor actual o de reposición, el valor de realización o de mercado, el valor presente o descontado, y el concepto de utilidad económica en remplazo de los postulados de la contabilidad tradicional basada en el valor o costo histórico, la unidad de medida o moneda constante y la utilidad contable.

2. Analizar e interpretar la información contable y financiera de modo más acorde con el entorno económico de una empresa a través de los índices relacionados con la rentabilidad, la capacidad de pago, el apalancamiento, el valor de mercado, y la eficiencia y efectividad.

3. Disponer de costos de producción o prestación de servicios actualizados, indispensables para la fijación de los precios de venta de los productos o de los servicios y sus respectivos márgenes de utilidad.

4. Proporcionar de manera renovada la información contable, económica y financiera necesaria para trazar los planes y proyectos de una empresa.

5. Determinar los datos apropiados para evaluar el impacto de la inflación en la empresa pues los ajustes por inflación a los estados financieros tienen ventajas y desventajas”.

5. CONCEPTOS DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó los siguientes conceptos :

1. La propiedad horizontal, cuando está obligada a llevar contabilidad o cuando sin estar obligada a ello la pretende hacer valer como prueba, debe cumplir con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y por ende debe aplicar el sistema de Ajustes Integrales por Inflación, en su contabilidad.

2. Las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas no establecen la posibilidad de que se apliquen o no los ajustes por inflación de acuerdo con la incidencia de los mismos en una copropiedad.

Complementariamente informamos que no se conoce regulación especial sobre excepción en la aplicación de los ajustes por inflación, para efectos contables, por parte de las propiedades horizontales.

Para mayor ilustración transcribimos a continuación el concepto 084 del 27 de Febrero de 1997, emitido por este CONSEJO TÉCNICO:

“Hasta el momento no se ha emitido ningún pronunciamiento en el sentido de que las entidades de propiedad horizontal regidas por las leyes 182 y 16 no están sujetas a presentar balances generales con ajustes integrales por inflación, antes por el contrario en nuestra opinión las disposiciones del Decreto 2649 de 1.993, por mandato del artículo 2o., se aplican a todas las personas o entes que por ley están obligadas a llevar contabilidad y como las entidades sin ánimo de lucro tienen esta obligación, quedan cubiertas dentro del ámbito de aplicación del Decreto 2649 de 1993”.