



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 7 e mayo de 2007
CTCP N° 065 / 2007

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000

REFERENCIA:	
FECHA DE LA CONSULTA....:	23 de noviembre de 2006
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Presentación Directa
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	851185
TEMAS.....:	Modificación del presupuesto y firma de estado financieros mensuales.

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):

“SI UN CONTADOR PUBLICO, PUEDE VARIAR LAS CIFRAS DE UN PRESUPUESTO APROBADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.”

RESPUESTA:

Como lo ha señalado el Consejo Técnico en la Orientación Profesional de 2006, documento que invitamos al solicitante a consultar en nuestra página WEB, 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.

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 (ejemplo: depreciaciones, amortizaciones, provisiones, etc.), 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.

Ahora bien; conforme lo dispone el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, 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.

La norma citada señala en sus apartes pertinentes:

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. 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.

(...)

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 presupuesta.

(...)”

De la anterior disposición se colige que la preparación del presupuesto se ha encargado a la administración, para que ella, previa la aprobación del consejo de administración, lo someta a la mandatoria aprobación de la asamblea general de copropietarios, como se infiere de lo expuesto por el Artículo 38 de la misma Ley 675 cuando dice:

“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

(...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como



incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

(...)”

Estas competencias regladas en las disposiciones que anteceden no pueden ejercerse sino por los órganos de dirección allí señalados, salvo que exista autorización o delegación válida y reglamentariamente otorgada a otros funcionarios.

En cuanto al caso del contador de autos, debemos señalar que este funcionario hace parte de la administración, pero esta subordinado al administrador y al consejo, de suerte que, si bien es esperable que participe en el proceso de elaboración del presupuesto, esta responsabilidad recae en el administrador y el consejo de administración.

Ahora bien; una vez aprobado el presupuesto por la asamblea general de copropietarios, la administración tiene vedado introducir modificaciones al presupuesto así aprobado y mucho menos se encuentra facultado el contador para modificar las cifras que de manera legal y reglamentaria resultaron acogidas por el máximo órgano de dirección de la copropiedad.

PREGUNTA 2 (Textual):

“SI. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEBE FIRMAR LOS BALANCES MENSUALES, TENIENDO EN CUENTA QUE DENTRO DE LAS FUNCIONES DEL CONSEJO ESTA EL REVISARLOS MENSUALMENTE”

RESPUESTA:

Para resolver el interrogante, surge la pertinencia de recordar el texto completo del Artículo 37 de la Ley 222 de 1995:

*“ARTICULO 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS. **El representante legal** y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros **deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros**. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.” (Resaltado fuera del texto original)*



Con fundamento en el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995, se desprende que el representante legal, vale decir administrador de la copropiedad, y el contador público bajo cuya responsabilidad se preparó la información financiera, son las personas encargadas de certificarlos con su firma, **sólo en los casos en que sean sometidos a consideración o conocimiento de los copropietarios o puestos a disposición de terceros en general.**

En efecto, **si la información financiera se elabora para servir de elemento de análisis, juicio, consulta y toma de decisiones por parte de los administradores, considera el Consejo que resulta innecesaria la certificación**, pues, siendo esta información preparada por la misma administración, no parece posible o necesario que ella requiera que se le brinde credibilidad o apoyo adicional para utilizarla y confiar en ella en la medida en va dirigida, en este caso, precisamente a los propios responsables de elaborarla.

No puede dejarse de tener en cuenta que, tal como ya se advirtió, en una copropiedad forman parte de la administración el mismo administrador, el contador que debe preparar la información y financiera y el consejo de administración, teniendo en cuenta que, si bien este último organismo puede contar en su conformación con integrantes que ostentan la calidad de copropietarios, cuando actúan como miembros de este consejo, lo hacen en calidad de administradores.

Con fundamento en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, reiteramos, **el representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se preparó la información financiera, son las personas encargadas de certificarlos con su firma, en los casos en que sean sometidos a consideración o conocimiento de los copropietarios o puestos a disposición de terceros en general**, lo cual es garantía del adecuado registro en libros y preparación de dichos estados financieros, de conformidad con los principios o normas de contabilidad de general aceptación.

Recordemos que en las copropiedades en las cuales se cuente con revisor fiscal, dado que para que éste pueda emitir su dictamen requiere hacerlo sobre estados financieros certificados y que la certificación corresponde al representante legal y al contador público que los preparó, **debe contarse en la copropiedad con los servicios de uno de estos profesionales.**

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 presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

CTCP N° 065 / 2007
7 e mayo de 2007 - 15:59
Página 6 de 6

en sesión del 24 de abril 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/grb

C:\Documents and Settings\CONSEJO4\Mis documentos\~ G R B -
CTCP\~ APROBADOS\2 0 0 7\065 JORGE A GUTIERREZ (Modificacion
presupuesto y firma EF copropiedad).doc
09/05/2007 9:59