



Bogotá, D.C., Diciembre 12 de 2006

OFCTCP –127-2006

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

**Ref.: REGISTRO CONTABLE DEL PRESUPUESTO EN
ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTAS (TEXTUALES)

“DE MANERA COMEDIDA SOLICITO SU COLABORACIÓN A EFECTOS DE ACLARAR CIERTA DIVERGENCIA DE APLICACIÓN EN LA CAUSACIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE ESTE CONJUNTO RESIDENCIAL POR LAS PERSONAS QUE NOS ASESORAN PROFESIONALMENTE EN CARGOS DE REVISORÍA FISCAL Y CONTADOR ASÍ:

1. LA REVISORÍA FISCAL HACIENDO ALUSIÓN A LA ORIENTACIÓN PROFESIONAL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2003 ARGUMENTA QUE EL PRESUPUESTO DEBE CONTABILIZARSE EN TODAS SUS CIFRAS APROBADAS MENSUALMENTE EN EL PRESUPUESTO E IGUAL DA A ENTENDER QUE POR SER UN PROYECTO A FUTURO PUEDE SER AFECTADO POR SITUACIONES IMPREVISTAS, QUE DE UNA MANERA U OTRA INCIDEN EN FORMA POSITIVA O NEGATIVA EN EJECUCIÓN. IGUAL INDICA QUE EL SISTEMA DE CAUSACIÓN NO IMPLICA NECESARIAMENTE FLUJO DE EFECTIVO, SINO LA GENERACIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.
2. POR DIFERENCIA DE OPINIÓN LA CONTADORA ARGUMENTA QUE LA CAUSACIÓN AL PRESUPUESTO APROBADO SE DEBE TENER EN CUANTA QUE EL PRE-SUPUESTO ES UN SUPUESTO Y CUYO FIN ES EL DE



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

REFLEJAR LA EJECUCIÓN DE LA REALIDAD FINANCIERA FRENTE A ESTE SUPUESTO, Y NO CONSIDERA PERTINENTE LA CAUSACIÓN DE GASTOS EN QUE LA COPROPIEDAD NO HA INCURRIDO Y MÁS REPRESENTATIVO AUN LA OBLIGACIÓN QUE LA COPROPIEDAD NO HA ADQUIRIDO, LO CUAL, DEJARÍA ENTRE DICHO LA RAZONABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, QUE COMO SE HA VENDIDO MANEJANDO ES FRENTE AL QUE LA CIFRA REFLEJE LOS DATOS MAS CERCANOS A LO QUE ES EL GASTO REAL, TENIENDO EN CUENTA QUE LOS DATOS YA SE CONOCEN.

DE TODO LO ANTERIOR ES NECESARIO ACLARAR QUE NUESTRA CONTABILIDAD SE MANEJA POR SISTEMA DE CAUSACIÓN.”

RESPUESTA

Para dar respuesta a esta consulta es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

El diccionario de términos contables de la Universidad de Antioquía define la palabra presupuesto así: *“Proyección de actividades dirigida a establecer objetivos y estrategias; incluye la presentación ordenada de los resultados previstos de un plan, proyecto o investigación.”*

El artículo 38 numerales de la Ley 675 sobre propiedad horizontal expresa claramente en el numeral 2 que una de las funciones básicas de la asamblea general es la *“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.”* y en el numeral 4 vuelve a reiterar como función principal de la Asamblea General la de aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias.

El artículo 51 numeral 4° de la Ley establece como función de la administración la de 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 presupuestal.

Así mismo es necesario transcribir el numeral 3.3 de la orientación profesional No. 010, emitida por este Consejo Técnico el día 12 de diciembre de 2006

3.3 PRESUPUESTO.

A través de presupuesto la copropiedad estima las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y

Carrera 11B No. 96-03 Oficina 302 Teléfono 6224075 - fax 6102094

Dirección electrónica Consejotecnico@jccconta.gov.co



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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 copropietarios, residente o arrendatarios en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad.

Así mismo hemos señalado, 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 las 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 futuro 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 presenta a la aprobación de la asamblea.

La ley otorga a la Asamblea de copropietarios de las entidades de propiedad horizontal la facultad para aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos



y egresos, así como su ejecución, la cual debe ser entregada por el Consejo de Administración y al Administrador como responsables de su elaboración, presentación y posterior ejecución.

De otra parte, hay que distinguir claramente lo que es un presupuesto y lo que es la contabilidad, pues el primero es una proyección futura 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 de un ente.

Así las cosas, la contabilidad es la base real de información que sirve para medir la ejecución del presupuesto, lo que indica que los hechos económicos deben ser medidos, reconocidos y revelados en la contabilidad, para que de ella se desprenda el informe que mostrará la diferencia que existe entre el presupuesto inicial y su ejecución.

Por último, es procedente aclarar al consultante que la orientación profesional 010 de diciembre 12 de 2006 sustituyó a la orientación profesional 007, pero esta última, en ningún momento hacía alusión a la expresión ***“el presupuesto debe contabilizarse en todas sus cifras aprobadas mensualmente en el presupuesto”***, toda vez que la referencia que se hacía era la de: *“debiéndose rendir cuenta a la asamblea por parte de la administración sobre su ejecución, hecho que determina la necesidad de implementar el registro del presupuesto aprobado y de su ejecución activa o pasiva, que habrá de ser fuente del informe requerido.”* Lo cual debe entenderse como que el presupuesto debe presentarse por separado con informes tomados de la contabilidad donde se puede apreciar su ejecución y diferencia con las cifras presupuestadas inicialmente, para efectos de informar a la Asamblea y tomar las medidas correctivas pertinentes.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/jrpr



CONSEJO TECNICO
DE LA CONTADURIA
PUBLICA