

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00494-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
CLAUDIA YANETH ROJAS PINEDA
clayar960@hotmail.com



MinCIT

2-2016-006334
2016-04-22 07:23:45 PM FOL:3
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:CLAUDIA YANETH ROJAS

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	14 de 03 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-225 -CONSULTA
Tema	Tratamiento contable y presupuestal de excedentes en propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

Agradecería me colaboren con la siguiente consulta relacionada con El Conjunto Residencial Barcelona sometido al régimen de propiedad horizontal entidad sin ánimo de lucro, situado en la ciudad de Bogotá.

Consulta: (Circular 15 de 2015 CTCP)

1. ¿Cuál es el tratamiento contable de los excedentes al cierre del ejercicio que se generan en una Propiedad Horizontal?
2. ¿Cuál es el tratamiento presupuestal de los excedentes al cierre del ejercicio que se generan en una propiedad horizontal?

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

3. Si la Asamblea General de Propietarios aprueba una inversión con los excedentes acumulados (Tratamiento de cubiertas, fachas etc.) ¿cuál es el procedimiento correcto para aprobar y cuál sería tratamiento contable?
4. Si la Asamblea de copropietarios aprueba un gasto, con los recursos del fondo de imprevistos, ¿cuál es el procedimiento correcto de aprobación?
5. Con relación a la aplicación de normas internacionales es acertada la interpretación dada en la misma copropiedad así: clasificada en el grupo 3 como microentidad la cual lleva una contabilidad simplificada que no acepta el valor razonable y está basada en el costo, en las facturas y otros documentos recibidos o emitidos todos los días; en la práctica, es la misma contabilidad que se lleva hoy en día, la que además da cuenta de la ejecución del presupuesto, del cumplimiento tributario y de otros aspectos como el fondo de imprevistos. Además porque tiene menos de 11 trabajadores, Posee activos totales inferiores a 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, Tiene ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, ¿Qué tipo de revelación se realizaría en los estados financieros?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. ¿Cuál es el tratamiento contable de los excedentes al cierre del ejercicio que se generan en una Propiedad Horizontal?
3. Si la Asamblea General de Propietarios aprueba una inversión con los excedentes acumulados (Tratamiento de cubiertas, fachas etc.) ¿cuál es el procedimiento correcto para aprobar y cuál sería tratamiento contable?
Respecto del procedimiento de aprobación:

El numeral 2° del artículo 38 de la Ley 675/2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, establece que la Asamblea de Copropietarios aprobará los estados financieros:

“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”

El artículo 39 de la Ley 675/2001, establece que las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, se harán de manera ordinaria por lo menos una vez al año, por lo menos dentro de los tres primeros meses del año.

“ARTICULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.”

El artículo 45 de la Ley 675/2001 establece cuáles son los quórum para tomar decisiones en las reuniones de asambleas de copropietarios.

“ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada”.

Respecto del tratamiento contable:

En primer lugar es necesario indicar que los excedentes acumulados registrados en cuentas patrimoniales de una copropiedad, no necesariamente están correlacionados con los saldos disponibles de efectivo o equivalentes de efectivo, salvo que se haya constituido en el activo un fondo con destinación específica. Los excedentes pudieron haberse originado por cuotas de copropiedad causadas y no pagadas, intereses de mora, sanciones, cobros para el fondo de imprevistos, cuotas extraordinarias, y revaluaciones de activos, entre otros.

Los excedentes de una copropiedad, previa aprobación de la asamblea, pueden ser apropiados como una reserva con destinación específica. Primero se haría un registro para reclasificar los excedentes acumulados contra las reservas, luego la entidad debe establecer un fondo en el activo, que de manera posterior permita efectuar los pagos correspondientes.

La orientación Técnica No. 015 emitida por este Consejo, y que puede ser consultada en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas., contiene los lineamientos para la contabilización de los excedentes del ejercicio.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. ¿Cuál es el tratamiento presupuestal de los excedentes al cierre del ejercicio que se generan en una propiedad horizontal?

El numeral 4° del artículo 38 de la Ley 675/2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, establece que la Asamblea de Copropietarios aprobará el presupuesto de la propiedad horizontal, por ende, será la asamblea quien decida qué hacer con los excedentes presupuestales y fijará las cuotas para atender las expensas del nuevo año.

“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:

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.

4. Si la Asamblea de copropietarios aprueba un gasto con los recursos del fondo de imprevistos, ¿cuál es el procedimiento correcto de aprobación?

El numeral 11 del artículo 38 de la Ley 675/2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, establece que la Asamblea de Copropietarios podrá autorizar al administrador para disponer de los recursos del fondo de imprevistos.

“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: (...)

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

Además, el párrafo 3° del artículo 35 de la Ley 675/2001, establece que el administrador podrá disponer de los recursos del fondo de imprevistos, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal de esa copropiedad.

“ARTÍCULO 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas (...)

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal”.

La orientación Técnica No. 015 emitida por este Consejo, y que puede ser consultada en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas., contiene los lineamientos para la contabilización del fondo de imprevistos.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

5. ¿Con relación a la aplicación de normas internacionales es acertada la interpretación dada en la misma copropiedad así: clasificada en el grupo 3 como microentidad porque tiene menos de 11 trabajadores, posee activos totales inferiores a 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, tiene ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes? ¿Qué tipo de revelación se realizaría en los estados financieros?

El Decreto Único 2420 de 2015 en las páginas 2/12 especifica el ámbito de aplicación, el marco técnico y el cronograma de aplicación de las normas de información financiera para cada uno de los grupos 1 a 3, el cual puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace normativa, enlace decretos.

El marco de principios contenido en el Decreto 2420 y 2496 de 2015 (Anexo 3 y Anexo 3-1 para el Grupo 3), representa una base simplificada de contabilidad, con criterios de medición basados en el costo histórico (precio de la transacción) y con revelaciones mucho menores de las que son exigidas en el Decreto 2649 de 1993.

Para el Grupo 3, en los Anexos 3 y 3-1 de los Decretos 2420 y 2496 de 2015, se podrá consultar en cada uno de los capítulos los requisitos de revelación, por ejemplo, en el capítulo 4° se habla de las revelaciones en el estado de situación financiera.

La orientación Técnica No. 015 emitida por este Consejo, y que puede ser consultada en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas., contiene los lineamientos para la elaboración de los informes financieros de una copropiedad. Si la entidad cumple los requisitos para ser clasificada en el Grupo 3 deberá aplicar el marco técnico normativo contenido en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 y 2496 de 2015, tal como se indicó anteriormente.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, 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 28 Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

