

**LAS COPROPIEDADES, SUS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS REGISTROS
CONTABLES
(Concepto CCTCP 199 de Octubre 23 de 1998)**

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

Se consulta sobre lo siguiente :

1. “Es cierto que en el Balance general de una copropiedad residencial no deben aparecer los activos fijos, por ser estos gastos? Es ésto correcto?”
2. “Es cierto que en el Estado de resultados, de una Copropiedad residencial, no deben aparecer los ingresos decretados por la asamblea como reservas extraordinarias?”
3. “Si la asamblea de una Copropiedad aprueba un presupuesto discriminado, es posible que la Junta Administradora ejecute obras bastante significativas sin estar presupuestadas?”

2. ANTECEDENTES

Es conocida la situación de que muchos conjuntos residenciales, organizados bajo la modalidad de propiedad horizontal, han venido siendo manejados contablemente, en forma irregular, debido a que normalmente la contabilidad es llevada por personas que carecen de conocimientos básicos sobre la materia. Esta situación se suma al hecho de que todavía eligen como Revisores Fiscales a personas que no tienen formación de Contadores Públicos y si lo son, habitan dentro de la comunidad, en calidad de copropietarios.

A la anterior realidad se debe en mucho la clase de preguntas que formulan los consultantes. Preguntas totalmente ausentes de conocimientos contables básicos para manejar las finanzas de las copropiedades residenciales.

3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Debemos recordar que según el Decreto 2649 de 1993 (Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas), en Colombia ya no se utiliza el concepto de Activo Fijo. En su lugar el artículo 64 de este decreto trata de **“Propiedades, Planta y Equipo”**, indicando que : **“representan los activos tangibles adquiridos, construídos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año”**.

El mismo decreto define los conceptos de ingresos, gastos y reservas así :

“Art. 38.- Ingresos. Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, devengados por la venta de bienes, por la prestación de servicios o por la ejecución de otras actividades, realizadas durante un período, que no provienen de los aportes de capital”.

“Art. 40.- Gastos. Los gastos representan flujos de salidas de recursos, en forma de disminuciones del activo o incrementos del pasivo o una combinación de ambos, que

generan disminuciones del patrimonio, incurridos en las actividades de administración, comercialización, investigación y financiación, realizadas durante un período, que no provienen de los retiros de capital o de utilidades o excedentes”.

“ART. 87. Reservas o fondos patrimoniales. Las reservas o fondos patrimoniales representan recursos retenidos por el ente económico, tomados de sus utilidades o excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales. Las reservas o fondos patrimoniales destinados a enjugar pérdidas generales o específicas sólo se pueden afectar con dichas pérdidas, una vez éstas hayan sido presentadas en el estado de resultados”.

La sección descripción de la cuenta **“33 Reservas”**, del Decreto 2650 de 1993 (Plan Único de Cuentas para Comerciantes), da las siguientes instrucciones :

“Comprenden los valores que por mandato expreso del máximo órgano social, se han apropiado de las utilidades líquidas de ejercicios anteriores obtenidas por el ente económico, con el objeto de cumplir disposiciones legales, estatutarias o para fines específicos.

Las pérdidas se enjugarán con las reservas que hayan sido destinadas especialmente para ese propósito y, en su defecto, con la Reserva Legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida el máximo órgano social.

Sí la Reserva Legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes, tal como los establece la norma legal”.

4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

La problemática administrativa y contable, en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal, se debe esencialmente, a que no están vigilados por ninguna entidad del Estado. De manera que se facilita el hecho de que la contabilidad pueda ser llevada por personas que no han sido preparadas para registrar las operaciones y preparar información financiera de acuerdo con los principios de contabilidad de aceptación general, en Colombia.

5. CONCEPTOS DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

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

1. Conforme a la teoría contable, las propiedades, planta y equipo (denominados por la consultante activos fijos) van en el Balance General y los Gastos en el Estado de resultados, sin tener en cuenta el tipo de organización, porque son conceptos de naturaleza totalmente distinta. De manera que no se deben confundir los conceptos de Activo y de gasto, en el momento de preparar los estados financieros de las organizaciones.
2. De acuerdo con lo establecido por los artículos 38 y 87 del Decreto 2649 de 1993, sobre el concepto Ingresos y Reservas utilizado en Contabilidad, no es cierto, que los ingresos decretados por la asamblea general deban aparecer como reservas extraordinarias, en el Estado de resultados.

Si la consultante se refiere a partidas extraordinarias aprobadas por la asamblea general, para ser tratadas como ingresos del ejercicio, en este caso sí deben aparecer en el Estado de Resultados, pero en calidad de ingresos, no de reservas.

3. Si la asamblea general de una copropiedad aprueba un presupuesto discriminado, no es conveniente que la Junta administradora ejecute obras significativas sin estar contempladas en el presupuesto, sobre la base de que la Junta administradora debe trabajar de acuerdo con los lineamientos impartidos por la asamblea general de la entidad. Eso debe estar previsto en los estatutos con suficiente claridad, para evitar confusiones.

En primer lugar, el presupuesto es un documento técnico que proyecta los ingresos, los gastos y las inversiones, en éste caso, de una copropiedad, debidamente aprobado por la asamblea general, a fin de que sea ejecutado por la Junta administradora. De manera que, si se utilizan recursos del presupuesto para ejecutar obras no presupuestadas se presentan normalmente dos problemas: el primero, debido a la utilización de recursos para realizar obras no aprobadas y el segundo, dejar de ejecutar obras aprobadas por ausencia de recursos, lo cual conduce a debates incómodos en las asambleas generales de copropietarios.