



Bogotá D. C., 13 de Diciembre de 2006

OFCTCP / 136 / 2006

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 23 de Junio de 2006
Tema: PUC y Contabilización de gastos – Propiedad Horizontal

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2006, 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:

CONSULTA (TEXTUAL):

“COMO CONTADORA Y REVISORA FISCAL DE ALGUNOS CONJUNTOS RESIDENCIALES, SOLICITO ME ACLAREN Y ME REMITAN EL CONCEPTO A CERCA DE LOS SIGUIENTES TEMAS:

- 1. PARA LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES ES OBLIGATORIO ACOGERSEN AL DECRETO 2649 Y 2650?*
- 2. LOS GASTOS NORMALES DE ADMINISTRACIÓN TALES COMO PAPELERÍA, DE ASEO, DE TRANSPORTE DEBEN REGISTRARSE EN LA RESPECTIVA CUENTA QUE DESCRIBE EL DECRETO 2650 O ES PROCEDENTE REGISTRARLOS EN IMPREVISTOS UNA VEZ QUE SE HAYA AGOTADO EL PRESUPUESTO DE DICHO RUBRO?*
- 3. NO SE ESTARÍA FALTANDO AL PRINCIPIO DE CONTABILIDAD DE ESENCIA SOBRE FORMA SI SE REGISTRAN EN UNA CUENTA DE IMPREVISTOS LOS ANTERIORES GASTOS? ”*

RESPUESTA:

En atención a la consulta anteriormente expuesta el Consejo Técnico ha emitido la Orientación Profesional 010, y en relación al manejo del Fondo de Imprevistos en una Propiedad Horizontal, la cual se adjunta al presente documento.

No obstante lo anterior, a continuación se realizan algunas precisiones adicionales, que dan mayor claridad al caso específico de la consulta:

1. PARA LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES ES OBLIGATORIO ACOGERSEN AL
DECRETO 2649 Y 2650?

La contabilidad en Colombia debe ceñirse conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados – PCGA – los cuales están enmarcados en el Decreto 2649 de 1993. El artículo No. 2 de este Decreto establece:

*“(...) Art. 2o. **Ámbito de aplicación.** 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.(...)”*

Ahora bien, como lo menciona la orientación profesional, las entidades de propiedad horizontal al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos, para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

Por tanto, la contabilidad de las Propiedades Horizontales debe ajustarse a las normas básicas y técnicas establecidas por el Decreto 2649 de 1993.

Con relación a la aplicación del Decreto 2650 de 1993, las propiedades horizontales, se caracterizan por la ausencia del ánimo lucrativo, dado que los excedentes o pérdidas que se generen en desarrollo de sus operaciones no están destinadas al beneficio económico de sus copropietarios sino al ejercicio o mejoramiento de lo que constituye su actividad, generalmente demarcada bajo el concepto de utilidad común o beneficio social.

Desde este punto de vista, las Propiedades Horizontales, no están obligados a dar aplicación al plan único de cuentas para comerciantes, de que trata el Decreto 2650 de 1993.

De lo expuesto por la Superintendencia de Sociedades en el Oficio 220-7810 de 1994 y en el Concepto 26713 del 2 de noviembre de 1994, se puede colegir que los comerciantes tienen un plan de cuentas al cual deben acogerse necesariamente, sin embargo, ello no obsta para que, quienes así lo dispongan, se acojan al mismo, en caso de no tener uno especial, pues éste es un plan lo suficientemente amplio que permite la adaptabilidad a otros entes no comerciales. En este sentido el artículo 53 del Decreto 2649 de 1993 enuncia:

“(...) ARTICULO 53. CLASIFICACION. Los hechos económicos deben ser apropiadamente clasificados según su naturaleza, de manera que se registren en las cuentas adecuadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, la clasificación se debe hacer conforme a un plan contable previamente elaborado por el ente económico.

El plan contable debe incluir la totalidad de las cuentas de resumen y auxiliares en uso, con indicación de su descripción, de su dinámica y de los códigos o series

cifradas que las identifiquen.(...)" (Resaltado fuera del texto original)

Así las cosa, de no existir una norma especial que las obligue a acogerse a un plan determinando para el registro de los hechos económicos correspondientes, bien pueden diseñar su propio plan conforme a sus especiales necesidades, indicando previamente y con claridad la descripción y dinámica de las respectivas cuentas.

Consecuentemente con lo anterior, la contabilidad constituye un medio de prueba, que deberá ceñirse a un plan contable, ya sea establecido por normas especiales, al que tendría que acogerse; o si no, diseñar el suyo. A este respecto señala el artículo 18 del Decreto 2649 de 1993, que *"(...) la contabilidad debe diseñarse teniendo en cuenta las limitaciones razonablemente impuestas por las características y prácticas de cada actividad, tales como la naturaleza de sus operaciones, su ubicación geográfica, su desarrollo social, económico y tecnológico (...)"*.

2. *LOS GASTOS NORMALES DE ADMINISTRACIÓN TALES COMO PAPELERÍA, DE ASEO, DE TRANSPORTE DEBEN REGISTRARSE EN LA RESPECTIVA CUENTA QUE DESCRIBE EL DECRETO 2650 O ES PROCEDENTE REGISTRARLOS EN IMPREVISTOS UNA VEZ QUE SE HAYA AGOTADO EL PRESUPUESTO DE DICHO RUBRO?*

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece:

"(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. 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.

PARÁGRAFO. *El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo". (...)"*

Así las cosas, el Fondo de Imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, y que pueden tener afectación en el bien común de los copropietarios. Como consecuencia, la naturaleza del Fondo que establece la Ley 675, corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica, como por ejemplo una cuenta de ahorros, un fondo fiduciario líquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

Por tanto, de acuerdo con la naturaleza de la disposición anteriormente expuesta, el presupuesto debe estar debidamente planeado, de tal suerte que se contemplen todas aquellas situaciones de las cuales se tiene control y pleno conocimiento, como es el caso de gastos extraordinarios, por tanto no habría cabida a la utilización del fondo de imprevistos para gastos de los cuales se tiene pleno conocimiento y control.

Dado que el Fondo de Imprevistos está inmerso en la cuota de administración, se reconoce este valor total con un débito en cuentas por cobrar, caja ó bancos, de acuerdo a la forma de recaudo y un crédito en la cuenta de Ingresos. Posteriormente, se realizará el traslado a la cuenta del disponible destinada para el fondo de imprevistos, acreditando la cuenta de caja o bancos, según sea el caso.

Ahora bien, en el momento en que ocurra un imprevisto y que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675, se deba utilizar dicho fondo, tal situación se refleja en la contabilidad debitando la cuenta de gastos por el concepto del imprevisto, acreditado la cuenta del disponible que constituye el Fondo creado para tal fin.

En este orden, los gastos normales de la administración, deben ser contabilizados en el Estado de Resultados, siempre y cuando cumplan con la definición expresa en el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 40:

"(...) Art. 40. Gastos. Los gastos representan flujos de salida 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. (...) "

Ahora bien, los gastos incurridos por la administración ya sean los derivados del normal de las operaciones ó imprevistos estos deben ser reconocidos en la contabilidad en el momento en el que se incurren independientemente del momento de su desembolso, esto obedeciendo a la norma básica de Asociación, citada en el Decreto 249, así:

*"(...) Art. 13. Asociación. Se deben asociar con los ingresos devengados en cada período los costos y gastos incurridos para producir tales ingresos, registrando unos y otros simultáneamente en las cuentas de resultados.
Cuando una partida no se pueda asociar con un ingreso, costo o gasto, correlativo y se concluya que no generara beneficios o sacrificios económicos en otros períodos, debe registrarse en las cuentas de resultados en el período corriente. (...) "*

Así las cosas, en el momento de agotarse el presupuesto, el déficit que se origina deberá ser cubierto a través de cuotas extraordinarias las que se deberán acudir para este fin, a menos que el déficit se haya originado por causa de un imprevisto, para lo cual se tomarán los recursos destinados en el fondo establecido por la Ley 675, anteriormente señalado.

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 V.
Presidenta

MVAV / mlab