



## CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

# ***ORIENTACIÓN PROFESIONAL N° 010***

## ***EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

### Consejeros En Ejercicio:

<b>Nombre:</b>	<b>Cargo:</b>	<b>En Representación De:</b>
Dra. M <sup>a</sup> VICTORIA AGUDELO V.	Presidente	Decanos de las facultades de C.P.
Dr. HAROLD ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Vicepresidente	Contadores públicos
Dr. CARLOS SAMUEL GÓMEZ P.	Consejero	Superintendencia de Sociedades
Dr. HECTOR JULIO ACEVEDO	Consejero	Superintendencia Financiera
Dr. GIOVANNI ARAQUE BEDOYA	Consejero	Contadores Públicos
Dr. RAFAEL PRIETO	Consejero	Decanos de las facultades de C.P.

Bogotá D.C., Diciembre de 2006

## **1. JUSTIFICACIÓN:**

Al Consejo Técnico de la Contaduría Pública acuden a diario un considerable número de ciudadanos y entidades preocupados por el desarrollo de las actividades profesionales de los Contadores Públicos en las diferentes funciones que se les asignan en las entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, a la luz de la Ley 675 de 2001, se ha tornado cada vez más complejo, situación que sigue generando un importante volumen en consultas que este organismo debe absolver sobre estos temas y de las cuales se ha suscitado la necesidad de revisar el contenido de la Orientación Profesional No. 7 emitida anteriormente por el Consejo.

De suerte que, con el objeto de aclarar y profundizar algunos puntos que, en aras a facilitar al usuario absolver las inquietudes que sobre el particular se le presenten, se ha acordado poner a disposición un documento más claro y que llene más ampliamente sus expectativas y cuyo contenido sustituirá a las anteriores orientaciones profesionales emitidas sobre la materia.

## **2. OBJETIVO**

El objetivo principal de este documento es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y específicamente, indicar los procesos y procedimientos que deben seguirse para el manejo de la contabilidad y la presentación de informes en estas mismas entidades.

## **3. ORIENTACIÓN:**

### **3.1 GLOSARIO:**

Con base en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y demás normas que la complementan, adicionan o aclaran y para facilitar la comprensión de este documento, se consideran como definiciones de los términos en él utilizados, las siguientes:

- 3.1.1 **Administración:** Es el conjunto de actividades orientadas al cuidado, manejo de los bienes de los copropietarios que son ejercidas, en principio por la entidad sin ánimo de lucro nacida como consecuencia de la aparición de la propiedad común sobre un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.
- 3.1.2 **Administrador:** Persona natural o jurídica designada por la asamblea general de copropietarios en todos los edificios o conjuntos para ejercer la representación legal de la persona jurídica, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.
- 3.1.3 **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- 3.1.4 **Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- 3.1.5 **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de cada copropietario, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- 3.1.6 **Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio

o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

- 3.1.7 **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- 3.1.8 **Copropiedad:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, aclarando que la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.
- 3.1.9 **Copropietario:** Persona natural o jurídica que ejerce derecho de dominio y propiedad sobre uno o varios inmuebles de los que conforman la unidad sometida al régimen de propiedad horizontal y sobre los bienes comunes en proporción equivalente al coeficiente de copropiedad que a cada unidad privada corresponda,
- 3.1.10 **Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- 3.1.11 **Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- 3.1.12 **Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos

bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

- 3.1.13 **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- 3.1.14 **Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.
- 3.1.15 **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- 3.1.16 **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

### **3.2 ADMINISTRACIÓN:**

La representación legal de la copropiedad y la administración del edificio o conjunto recae sobre el administrador quien es elegido por la asamblea general de propietarios y/o el consejo de administración<sup>1</sup>, tipificándose como una administración por delegación, cuya actividad apunta, principalmente, a la administración de recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto.

Las funciones del administrador están definidas en el artículo 51 de la ley 675 del 2001, entre las cuales se encuentran:

- 3.2.1 La administración inmediata del edificio o conjunto con facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo;

- 3.2.2 Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación balance general de las cuentas de la copropiedad respecto del ejercicio anterior y el correspondiente estado de resultados, junto con un presupuesto detallado de los gastos e ingresos previstos para el nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros obligatorios.

Conviene señalar en este punto que la disposición del Artículo 51 de la Ley 675 que se comenta hace referencia a la necesidad de someter a aprobación de la asamblea de copropietarios un "inventario" que en las copropiedades no resulta aplicable dada la ausencia de actividad comercial, de manera que ellas no cuentan con bienes corporales destinados a la venta en el curso normal de los negocios, ni en proceso de producción o que se utilizarán o consumirán en la producción de otros que van a ser vendidos<sup>2</sup>

- 3.2.3 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 y su respectiva ejecución presupuestal.
- 3.2.4 Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, para lo cual deberá ceñirse a las reglas establecidas e el Decreto 2649 de 1993 en cuanto resulte aplicable, tal como se colige del contenido del Artículo 2º de esta disposición.
- 3.2.5 Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la copropiedad que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
- 3.2.6 Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
- 3.2.7 Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los

propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

### **3.3 PRESUPUESTO:**

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.

Así, como 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 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.

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.

### **3.4 BIENES VINCULADOS A LA COPROPIEDAD:**

Un aspecto típico de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas es el conjunto de bienes que en ellas concurren y que pueden ser de naturaleza privada, común o de dominio de la copropiedad, de goce o explotación de los bienes de dominio particular<sup>3</sup>.

Los bienes privados o de dominio particular representan la propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios, mientras que los bienes comunes, son los que permiten o facilitan la existencia, el uso o goce de los bienes privados, su estabilidad, funcionamiento, conservación y seguridad y pertenecen en común y proindiviso a los propietarios; son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Estos bienes comunes se clasifican en esenciales, no esenciales, de uso exclusivo y desafectados.

Se consideran bienes comunes esenciales en los edificios o conjuntos, los indispensables para su existencia, conservación, estabilidad y seguridad, amén de aquellos que son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tienen el carácter de bienes comunes no esenciales.

Son bienes comunes de uso exclusivo aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado<sup>4</sup>; ejemplo de ellos son: terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros.

Se entiende por bienes desafectados aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de la copropiedad, con la aprobación de la asamblea impartida conforme al Artículo 20 de la Ley 675 de 2001 y reglamento de la copropiedad<sup>5</sup>.

### **3.5 CONTABILIDAD:**

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de

utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.

### **3.5.1 Obligatoriedad de llevarla:**

De las funciones establecidas por el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 para el administrador que se refieren, por una parte a *“Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación del inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior...”*, y por la otra a *“Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, ... el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuesta”*, fluye la obligatoriedad de llevar contabilidad.

Ello se corrobora si tenemos en cuenta que las copropiedades, al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas también a llevar contabilidad, por expresa disposición consagrada por el Artículo 2º del Decreto 2500 de 1986.

### **3.5.2 Cómo debe llevarse:**

Establecida la obligación de 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, procede, como ya se anotó, la aplicación del Artículo 2º del Decreto 2649 de 1993, según el cual los entes económicos obligados a llevar contabilidad, lo harán conforme a las reglas que ese Decreto establece, con lo cual, además, se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara.

### **3.5.3 Plan de Cuentas:**

Al no existir un plan de cuentas específico para el reconocimiento de las operaciones de este tipo de entidades, la administración debe elaborar su propio plan de cuentas, para lo cual podrá apoyarse en el plan único de cuentas previsto para entidades similares como puede ser el caso de las del sector cooperativo, o en su defecto, en el plan único de cuentas para comerciantes definido en el Decreto 2650 de 1993, en lo que sea pertinente.

### **3.5.4 Libros:**

Al no haber fijado la ley de manera expresa los libros de contabilidad obligatorios para las copropiedades, como lo ha precisado la Corte

Constitucional en sentencia C-290 de 1997, éstos deben sujetarse a los lineamientos establecidos en los Artículos 125, 126 y 128 del Decreto 2649 de 1993, en concordancia con los Artículos 52 y 53 del Estatuto Mercantil. De ello se deduce que para que la contabilidad pueda ser comprensible, útil y las operaciones sean presentadas en forma cronológica, el ente económico puede elegir la opción que más se ajuste a sus necesidades.

No obstante lo expuesto, la técnica ha sugerido el manejo de los siguientes libros, de uso generalizado:

- 3.5.4.1 Diario, que se utiliza para asentar en orden cronológico todas las operaciones, en forma individual o por resúmenes. En este último caso es necesario tener un auxiliar en que se discriminen las transacciones individuales.
- 3.5.4.2 Libro Mayor y de Balances que se utilizan para establecer mensualmente el resumen de las operaciones por cada cuenta, sus movimientos y saldos.
- 3.5.4.3 Libros Auxiliares. Se utilizan para consignar la información que se considere necesaria para el cabal y completo entendimiento de los libros principales.
- 3.5.4.4 Libro de Registro de Propietarios y Residentes que se utiliza para registrar la identificación de los copropietarios y residentes, con el coeficiente de propiedad y las restricciones que existan sobre los bienes privados o de dominio particular. Igualmente, se recomienda consignar en este libro la información personal de copropietarios y residentes que permita dirigir convocatorias y realizar eventuales cobros.
- 3.5.4.5 Libros de Actas, donde se consigne la constancia del desarrollo y las decisiones que adopten la asamblea general de copropietarios o el consejo de administración. Según sea el caso y del comité de convivencia, libros que habrán de llevarse con arreglo a las normas generales establecidas para ellos en los Artículos 125 numeral 5 y 131 del Decreto 2649 de 1993, 47, 51 y 58 de la ley 675 de 2001.

Los libros Diario, Mayor y Balances y Registro de Propietarios y Residentes requieren registro en la DIAN, diligencia que debe efectuarse como lo señala el Artículo 126 del Decreto 2649 de 1993, en tanto que los libros de actas deben ser registrados en la Cámara de Comercio del domicilio de la copropiedad.

Adicionalmente, con fundamento en las características y prácticas de la

actividad, resulta recomendable el diligenciamiento y registro en un libro auxiliar para consignar la información de los presupuestos anuales aprobados y su ejecución (Artículo 38 y 51 de la ley 675 de 2001).

En todos los libros y papeles de contabilidad de la copropiedad se deben observar las normas sobre la forma de llevarlos, prohibiciones, corrección de errores y conservación que se han establecido en los Artículos 126, 128, 132, 134 y 135 del Decreto 2649 de 1993.

### **3.5.5 Elementos de los Estados Financieros:**

Para las Copropiedades los procedimientos contables<sup>6</sup>, se refieren a las "acciones y métodos que se van a seguir en la ejecución de una regla de contabilidad". Para la propiedad Horizontal dichos procedimientos, por su importancia, requieren ser estudiados separadamente.

A continuación presentamos los más relevantes aspectos que se constituyen en el marco de referencia de su actividad y por lo tanto con incidencia directa en su contabilidad.

3.5.5.1 Activos: Se entienden como recursos los activos disponibles representados en bienes muebles adquiridos por la copropiedad para su uso, que, teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control, entre los cuales podemos mencionar los aparatos y utensilios destinados al aseo y mantenimiento de las áreas comunes (Brilladoras, aspiradoras, etc.) y los muebles y enseres utilizados para la oficina de la administración (Equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.), cuando esta gestión sea realizada directamente.

También pasan a ser activos de la copropiedad, los bienes comunes no esenciales que por decisión de la asamblea general legalmente adoptada sean desafectados conforme lo establece al Artículo 20 de la Ley 675 de 2001, puesto que el inciso primero de esta disposición señala expresamente que estos pasan a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal, hecho que genera un ingreso extraordinario para la copropiedad o un aumento del fondo social, si esa fuere la decisión de la asamblea.

Los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso

exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular **no constituyen un activo para la copropiedad**, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, recae sobre los copropietarios, mas allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.

Ello obedece a que, como se ha anotado, la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, conlleva que la titularidad del dominio no corresponde a la copropiedad, sino que tales bienes, insistimos, pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

De la misma manera habrá de procederse con aquellos bienes muebles que por su naturaleza o destinación se incorporan al inmueble en torno al cual gira la copropiedad, conforme a las normas del derecho civil; ellos son igualmente de propiedad común y proindiviso de los copropietarios y por ende, no pueden registrarse como activos de la copropiedad, sin importar que se hayan adquirido durante la construcción del inmueble y/o durante su vida posterior. En esta categoría entran:

**3.5.5.1.1.** Por un lado, los denominados **inmuebles por adhesión** (Art. 656 y 657 del Código Civil) que son aquellos que, como su nombre lo indica, se adhieren permanentemente al inmueble principal, como otras construcciones o edificios, árboles, plantas y demás que no puedan retirarse sin dañar el inmueble.

**3.5.5.1.2.** Por la otra, los **inmuebles por destinación** (Art. 658 del Código Civil), que son bienes muebles que por estar permanentemente destinados al uso y beneficio del inmueble principal, se reputan inmuebles integrantes de aquel, tal como ocurre con tubos, cañerías, baldosas, rejas, puertas, etc., que no pueden retirarse sin causar deterioro.

Como consecuencia, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, al no considerarse bienes o activos de la copropiedad, como se ha expuesto, tampoco deben ser objeto de reconocimiento contable en su contabilidad, no obstante lo cual se recomienda mantener un registro detallado de ellos mediante mecanismos idóneos

para el efectivo control y seguimiento que sobre ellos debe ejercer la administración de la persona jurídica conformada por la copropiedad.

Igualmente, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, por ser de dominio particular y no quedar incorporados en los estados financieros de la copropiedad, no pueden ser sujetos a depreciación.

### **3.5.6 Fondo de Imprevistos:**

3.5.6.1 Naturaleza: 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, no presupuestadas, que implican la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración. 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.

El fondo de imprevistos se calcula del presupuesto de gastos anual, conformándose en una suma adicional a la cuota de administración.

3.5.6.2 Recaudo: Al quedar incorporado el valor del fondo de imprevistos dentro del presupuesto de gastos, no hay necesidad de incluir en la cuenta de cobro al copropietario su valor en forma independiente, en tanto va a quedar inmerso

dentro del valor total de la cuota de administración.

Se trata pues, de una formalidad de tipo contable y de control administrativo que implica que, al contabilizarlo, se separe el valor recaudado por concepto de la cuota ordinaria propiamente dicha, respecto del monto correspondiente al fondo de imprevistos.

### 3.5.6.3 Contabilización:

Antes de precisar la contabilización de los recursos del Fondo de Imprevistos, es importante presentar un análisis de las diferentes posibilidades de registro, bajo la luz del Decreto 2649 de 1.993, de tal suerte que se dé claridad al tratamiento contable definido.

El Fondo de Imprevistos corresponde a recursos adicionales para atender situaciones no previstas, por tanto en el momento de su recaudo se adelantan cuotas extraordinarias, en las que se incurrirían en el momento de presentarse tal situación si no se tuvieran dichos recursos.

De lo anterior, se deduce que los dineros recibidos por concepto del Fondo de Imprevistos corresponden a otros ingresos de la copropiedad, diferentes a los recibidos de la cuota ordinaria de administración, pero que finalmente una vez presentada la situación inesperada se utilizaran para sufragar los gastos o inversiones que de ella se deriven.

En este sentido, la contabilización del Fondo presenta diferentes interpretaciones, las cuales a continuación se analizan:

Contabilización del Fondo de Imprevistos como un Pasivo a favor de los copropietarios Esta propuesta **NO** es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 36 establece que "(...) *Un pasivo es la representación financiera de una obligación presente del ente económico, derivada de eventos pasados, en virtud de la cual se reconoce que en el futuro se deberá transferir recursos o proveer servicios a otros entes. (...)*". Dado que la constitución del Fondo de Imprevistos corresponde a aportes de los copropietarios para atender situaciones eventuales que requieren recursos adicionales al presupuesto de gastos, y por tanto, forman parte de la gestión de la Copropiedad, tales recursos permanecerán en su disposición hasta que ocurra el imprevisto, y sólo por este motivo podrá hacerse uso de los mismos. Por tal razón, en

ninguna circunstancia el Fondo de Imprevistos corresponde a un pasivo a favor de los copropietarios, más cuando en ninguna situación estos recursos serán devueltos a sus depositantes; tal como lo expresa la naturaleza misma del Fondo establecida en el artículo 35 de la Ley 675, anteriormente expuesto.

Contabilización del Fondo de Imprevistos como una provisión.

Esta propuesta **NO** es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 52 establece que “(...) *Se deben contabilizar provisiones para cubrir pasivos estimados, contingencias de pérdidas probables así como para disminuir el valor reexpresado si fuere el caso de los activos, cuando sea necesario de acuerdo con las normas técnicas. Las provisiones deben ser justificadas, cuantificables y confiables. Una contingencia es una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes, que implican duda respecto a una posible ganancia o pérdida por parte de un ente económico, duda que se resolverá en ultimo termino cuando uno o mas eventos futuros ocurran o dejen de ocurrir. (...)*”

Por tanto, las provisiones se reconocen una vez se tiene una alta probabilidad de ocurrencia del hecho, a través de información disponible y razonable que permita tal certeza. En este sentido, de acuerdo a la naturaleza del Fondo de Imprevistos, no corresponde a la definición de provisión, dado que estos recursos pueden llegar a ser o no utilizados, y no se tiene certeza alguna de la ocurrencia del hecho, así como del valor y de posible beneficiario.

Contabilización del Fondo de Imprevistos como una Reserva Patrimonial.

Esta propuesta **NO** es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 87 establece que “(...) *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 estas hayan sido presentadas en el estado de resultados. (...)*”

Es evidente en el artículo precedente que las reservas o fondos patrimoniales únicamente se constituyen de las

utilidades o excedentes del ente económico, por tanto, dado que los recursos del Fondo de Imprevistos provienen directamente de cada uno de los copropietarios, estos no podrán ser parte del patrimonio de manera directa, sino a través del estado de resultados.

*Contabilización del Fondo de Imprevistos como un Ingreso Diferido.* Esta propuesta **NO** es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 55 establece que *"(...) Deben contabilizarse como diferidos, los ingresos hasta que la obligación correlativa este total o parcialmente satisfecha y los gastos hasta que el correspondiente beneficio económico este total o parcialmente consumido o perdido. (...)"*

En este caso, se difieren los ingresos hasta el momento en el que consume total o parcialmente la obligación, situación que no aplica al Fondo de Imprevistos toda vez que estos recursos no tienen una obligación correlativa cierta a la cual deba asociarse.

*Contabilización del Fondo de Imprevistos como un Ingreso.* Esta propuesta es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 38 establece que *"(...) 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 periodo, que no provienen de los aportes de capital. (...)"*

Así las cosas, se reconocen los recursos del Fondo de Imprevistos como un Ingreso en el periodo en el que se causa, toda vez corresponde a flujos de dinero que recibe la copropiedad para el desarrollo del objeto para el cual fue creada, la administración de los bienes de los copropietarios, en este caso específico, se atenderán situaciones inesperadas que pueden tener efectos en el bien común de los copropietarios.

Por tanto, al estar el Fondo de Imprevistos inmerso en la cuota de administración, se reconoce este valor total con un débito en cuentas por cobrar, y un crédito en la cuenta de Ingresos. Posteriormente, se realizará el traslado a la cuenta del disponible destinada específicamente para el Fondo de

Imprevistos, acreditando la cuenta de caja o bancos, según sea el caso de recaudo.

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.

A continuación se ilustra los asientos contables:

<b>REGISTROS CONTABLES</b>		
<b><u>Causación de los recursos.</u></b>		
CUENTAS POR COBRAR	XXXX	
INGRESOS		XXXX
Cuota Administración	XXX	
Fondo de Imprevistos	X	
<b><u>Recaudo de los recursos.</u></b>		
CAJA / BANCOS	XXXX	
CUENTAS POR COBRAR		XXXX
<b><u>Traslado de los recursos.</u></b>		
FONDO LÍQUIDO	X	
CAJA / BANCOS		X
<b><u>Utilización del fondo.</u></b>		
GASTO	X	
FONDO LÍQUIDO		X

Ahora bien, en caso de no utilizarse el Fondo de Imprevistos en el periodo en el que se causan los recursos, la copropiedad generará excedentes en ese periodo, por lo menos por el valor de Fondo de imprevistos de ese año, los cuales se trasladarán al patrimonio. Así las cosas, es de gran importancia la revelación en las notas a los estados financieros, sobre la composición de los excedentes, de tal manera que no se dé destinación diferente a los recursos que conforman el Fondo de Imprevistos.

En el momento de ocurrir una situación que requiera la utilización del fondo, teniendo afectación en el estado de resultados, y por consecuencia se genera una pérdida en el ejercicio, esta pérdida se compensa con los recursos de los excedentes de los ejercicios anteriores correspondientes al Fondo de Imprevistos.

- 3.5.6.4 Reclasificación. De acuerdo a la anterior Orientación Profesional No. 07, las copropiedades en su contabilidad reconocieron en sus estados financieros el Fondo de Imprevistos como un pasivo a favor de los miembros de la copropiedad con contrapartida en el disponible.

Ahora bien, dado que dichos fondos no corresponden a la naturaleza misma de un pasivo, estos recursos deben reconocerse como ingresos, tal como se sustenta en el numeral 3.5.6.3.

Así las cosas, para la reclasificación de estos recursos de acuerdo con lo dispuesto en la presente orientación, el asiento contable para su ajuste será un débito a la cuenta del pasivo donde están registrados los recursos del fondo de imprevistos, por el valor total, con contrapartida a la cuenta de Ingresos de Ejercicios Anteriores – Fondo de Imprevistos. Así mismo en el disponible se deberá reflejar la destinación específica de los recursos, trasladando a la cuenta del disponible destinada específicamente para el Fondo de Imprevistos y acreditando la cuenta de caja o bancos, según sea el caso de disponibilidad.

A continuación se ilustra los asientos contables:

RECLASIFICACIÓN DEL FONDO		
CUENTAS DEL PASIVO - Copropietarios	XXX	
INGRESOS - Fondo de Imprevistos		XXX
CUENTA DESTINADA PARA EL FONDO	XXX	
CAJA / BANCOS		XXX

Adicionalmente a lo anterior, en notas a los Estados Financieros debe revelarse el cambio en el tratamiento

contable del Fondo de imprevistos, así como la procedencia de los excedentes que se generaran en el periodo del ajuste como ingresos de ejercicios anteriores.

- 3.5.6.5 ***Incremento:*** Cada año la Copropiedad deberá calcular el valor del fondo de Imprevistos de acuerdo a la tarifa asignada por la Asamblea General, la cual no debe ser inferior al 1% del presupuesto anual de gastos, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675. En este sentido el valor del Fondo de Imprevistos se irá aumentando cada año, hasta que ascienda a un valor del 50% del presupuesto de gasto; a partir de allí, la Asamblea General podrá decidir, si lo considera pertinente, suspender el cálculo y cobro de dicho monto, hasta el momento que este sea inferior al 50% .

### ***3.5.7 Contabilización de Cuotas Extraordinarias con un fin específico o para gastos de funcionamiento:***

En las entidades sin ánimo de lucro, como lo son las copropiedades, para efectos de determinar cuotas de esta índole, prima la voluntad de sus miembros ajustada a las disposiciones legales y reglamentarias, por lo tanto se debe consultar el reglamento de la propiedad horizontal para establecer la connotación que se le debe dar a las cuotas extraordinarias.

Los recursos provenientes de una cuota extraordinaria ordenada para un fin específico, aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva. Es el caso de la construcción de obras en bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales, pues, como se explicó, tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados por adhesión o destinación.

Si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el normal funcionamiento del conjunto o unidad residencial que no pueden ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos, su registro debe efectuarse como un ingreso.

### ***3.5.8 Cuentas por cobrar:***

Las cuentas por cobrar que se originan como resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias definidas por la asamblea, se tipifican como una cuenta deudora y, de acuerdo con su

recuperabilidad, se deben realizar las provisiones a que haya lugar.

### **3.5.9 Provisiones:**

Con base en las normas básicas que determinan la Esencia Sobre la Forma, la Prudencia y el Reconocimiento de los Hechos Económicos, Provisiones y Contingencias, se deben constituir las estimaciones que protejan a la entidad de la contingencia que puede representar el no pago de la totalidad de contribuciones, multas, intereses y sanciones a cargo de los copropietarios, residentes, arrendatarios y terceros.

Procede entonces, el cálculo de provisiones por pérdida contingente de los valores por cobrar, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico; es decir, métodos de aceptación general y que tienen un respaldo sustancial de carácter profesional, como el análisis general de cartera vencida o el análisis individual de cartera vencida.

Las cuentas que se consideren irrecuperables se deben reclasificar como deudas de difícil cobro y pueden ser objeto de cancelación por pérdida o condonación, con los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal o en las decisiones de los órganos de dirección y administración, sin olvidar que la práctica contable no exime el derecho de la recuperabilidad de la cartera y la obligación de la administración de la copropiedad de continuar con las gestiones de cobro a que haya lugar.

### **3.5.10 Contabilización de intereses de mora sobre las cuotas de administración:**

Como ya se analizó, en las entidades sin ánimo de lucro prima la voluntad de sus miembros, por lo cual, es necesario remitirse a lo contemplado en el reglamento de copropiedad en cuanto a la política de sus cobros, así como también para la extinción o novación de estas obligaciones.

El Decreto Reglamentario 2649 de 1993 en su Artículo 96, en cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, indica que se deben reconocer los ingresos y los gastos de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en la cuenta apropiada, por el monto correcto y en el período correspondiente, para obtener el justo resultado neto del período.

De acuerdo con el artículo 100 del Decreto antes mencionado, los intereses de mora son reconocidos en las cuentas de resultados siempre y cuando sea clara su cuantía y cobrabilidad, considerando el tiempo, el capital y la tasa máxima legalmente aplicable, punto sobre el cual debe

advertirse, que si bien el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001 señala que *“El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria (Hoy Financiera), sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”*, en ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la misma Superintendencia como máximo legal para toda actividad y situación.

Dependiendo de su alto grado de incobrabilidad, la asamblea o el consejo de administración puede aprobar la suspensión de su causación con efectos en los resultados, sin perjuicio de su registro en cuentas de orden con fines de control.

### ***3.5.11 Depreciaciones, amortizaciones o agotamientos:***

Como ya se anotó, la copropiedad, para la realización de su cometido, debe contar con una serie de bienes adquiridos con recursos de los copropietarios, que tienen la naturaleza de estar a disposición de la misma copropiedad, como son los electrodomésticos utilizados para mantenimiento y aseo, los muebles y equipo de oficina y demás maquinaria y equipo, etc. Estos bienes deben reconocerse como activos en las cuentas correspondientes; son objeto de depreciación, amortización o agotamiento, de acuerdo con su vida útil, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico que consulten la realidad económica de la copropiedad.

### ***3.5.12 Depreciación de activos inmuebles de las zonas comunes:***

De acuerdo con la definición de los bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso privado que arriba se detalló y al no estar sometidos éstos bienes al derecho de dominio de la copropiedad, por pertenecer al dominio particular de los copropietarios en común y proindiviso, reiteramos, no deben incorporarse en los estados financieros de la copropiedad y por lo tanto no son sujetos de depreciación.

### ***3.5.13 Desembolsos para el mantenimiento de los bienes comunes:***

Para la contabilización de los desembolsos efectuados para cubrir los gastos de mantenimiento de los bienes comunes, se puede optar por cualquiera de las siguientes opciones:

3.5.13.1 Si estos desembolsos son parte de las expensas ordinarias o

extraordinarias del año en el cual se efectúan, estas erogaciones constituyen un gasto para el conjunto y deben contabilizarse como tal.

3.5.13.2 Si los desembolsos efectuados se cubren en los años siguientes a través del incremento de las cuotas ordinarias, previamente aprobadas por la asamblea, pueden llevarse como un diferido y amortizarse durante los periodos para los cuales se hayan aprobado los ingresos específicos para dicho fin.

#### **3.5.14 Registro de pasivos:**

Los pasivos de los entes de propiedad horizontal o de las unidades inmobiliarias cerradas no tienen diferencia en su manejo contable con los entes comerciales, por lo cual, al representar una obligación en el giro propio de su función, se deben registrar conforme a la naturaleza y realidad económica de las transacciones.

#### **3.5.15 Registro contable de los contratos por ejecutar:**

El Decreto 2649 de 1993 expone las normas básicas y técnicas de Realización y Causación en los artículos 12 y 48, respectivamente, indicando que: *“...Se entiende que un hecho económico se ha realizado cuando quiera que pueda comprobarse que, como consecuencia de transacciones o eventos pasados, internos o externos, el ente económico tiene o tendrá un beneficio o un sacrificio económico, o ha experimentado un cambio en sus recursos, en uno y otro caso razonablemente cuantificables.”*, así mismo señala que el reconocimiento de los hechos económicos debe evidenciarse en el periodo en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente, por tanto una operación que afecte el patrimonio debe ser contabilizada cuando se realiza, es decir, informando el modo como afectó el hecho al ente económico.

Así las cosas, si el contrato no ha sido ejecutado durante el período, este hecho sólo se podrá reflejar en cuentas de orden. Pero si por el contrario, se puede determinar que el contrato se ejecutó total o parcialmente, de acuerdo al grado de cumplimiento y entrega, el valor respectivo del contrato que será imputado en el periodo, se contabilizará de acuerdo a su naturaleza, afectando las cuentas respectivas del balance o del estado de resultados.

El Decreto 2649 de 1993 define la contabilidad por causación, como el reconocimiento de los hechos económicos en el periodo en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente, aspecto sobre el cual el Consejo Técnico de la Contaduría

Pública,0 mediante concepto 033 del 7 de diciembre de 1995 le dio alcance al significado del mismo, en el sentido de que el registro de una operación que afecte el patrimonio debe producirse cuando se realiza, asentándolo en las cuentas que identifican la verdad de la forma como se efectuó la transacción, esto es, informando el modo como se afectó el hecho y el ente económico.

El artículo 12 del Decreto 2649, asocia claramente la norma de causación con la de la realización, en los siguientes términos *"Sólo pueden reconocerse hechos económicos realizados. Se entiende que, un hecho económico se ha realizado cuando quiera que pueda comprobarse que, como consecuencia de transacciones o eventos pasados, internos o externos, el ente económico tiene o tendrá un beneficio o un sacrificio económico o ha experimentado un cambio en sus recursos, en uno u otro caso razonablemente cuantificables"*.

En este orden de ideas, si el contrato no ha sido ejecutado durante el período, solamente se podría reflejar en cuentas de orden. Pero si por el contrario, se puede determinar que el contrato se ejecutó total o parcialmente y el grado de cumplimiento y entrega, se contabilizará de acuerdo a su naturaleza, afectando las cuentas respectivas del balance o del estado de resultados.

### **3.5.16 Ingresos, costos y gastos:**

Los ingresos, costos y gastos de este tipo de entes económicos deben registrarse y representarse por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino la generación de derechos y obligaciones.

Los ingresos de la copropiedad están integrados por las cuotas con las cuales contribuyen los copropietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual que aquellos que se obtengan por la explotación económica de los bienes comunes, cuando tal actividad se realice.

Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía y condiciones de pago por la asamblea y constituyen una obligación inexcusable de los copropietarios y residentes o arrendatarios, así no hayan participado en la asamblea, de acuerdo con reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes

comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.

### **3.5.17 Ajustes por inflación:**

Los ajustes por cambios en el nivel de precios se fundamentan esencialmente al amparo de la utilidad basada en el mantenimiento del capital. Es entendido que los ajustes por inflación buscan el reconocimiento de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, para el mantenimiento de los activos y del patrimonio.

La copropiedad, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.<sup>7</sup>

Como se desprende de su naturaleza jurídica y patrimonial, el objeto de la copropiedad, es administrar y mantener los bienes y servicios comunes de los propietarios, sin que tenga un objeto social diferente del estipulado en la Ley. Por esta razón la norma las considera como no contribuyentes del impuesto de Renta y complementarios ni de industria y comercio.

Por constituir una unidad económica especial, se deben analizar cuatro aspectos legales especiales contenidos en el Decreto 2649 de 1993, para determinar la trascendencia y pertinencia de los ajustes por inflación en dichas entidades, así:

- ✘ El artículo 11 en relación con el tema de esencia sobre forma indica *“Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal...”*
- ✘ En forma similar debe analizarse el contenido del Artículo 14 del citado Decreto 2649 sobre mantenimiento del patrimonio, cuando indica que *“Se entiende que un ente económico obtiene utilidad, o excedentes, en un periodo únicamente después de que su patrimonio al inicio del mismo, excluidas las transferencias de recursos a otros entes realizadas conforme a la ley, haya sido mantenido o recuperado”*.

Al considerar el objeto social y los recursos patrimoniales de la copropiedad, resulta evidente que la naturaleza de sus operaciones no es comparable con otras actividades comerciales, industriales y de servicios, toda vez que se constituye con fines específicos de Ley y de responsabilidad frente a los propietarios individuales.

- ✗ El Artículo 16, ibídem, al referirse al principio de Importancia Relativa o Materialidad indica: *“El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe hacerse de acuerdo con su importancia relativa.”*

Y añade: *“Un hecho económico es material cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información...”*

- ✗ Por su parte el Artículo 18 de la precitada norma establece claramente: *“Características y prácticas de cada actividad. Procurando en todo caso la satisfacción de las cualidades de la información, **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.**”* (Resaltado fuera de texto).

No puede perderse de vista que en las entidades sin ánimo de lucro, la característica o elemento fundamental que las diferencia de aquellas que se ocupan de manera profesional en alguna de las actividades que la Ley considera como mercantiles, y que por lo tanto hacen que aquellas deban sustraerse del régimen aplicable a éstas, es precisamente la ausencia de ánimo lucrativo. En efecto, las utilidades o ganancias que se generen en el desarrollo de sus operaciones no son elemento que necesariamente deba darse en la ejecución de éstas y tales organizaciones no están destinadas al beneficio económico de su fundador o el de sus asociados sino al beneficio social, en el caso de las copropiedades representado en el mejoramiento y conservación de las áreas comunes.

En este orden de ideas y apoyados en los objetivos de la información contable consagrados en el Artículo 3º del decreto 2649 de 1993<sup>8</sup>, para el Consejo Técnico de la Contaduría Pública es claro entonces, que las llamadas entidades sin ánimo de lucro señaladas en la Ley 675 de 2001, son de características especiales para las cuales, al tenor de los principios antes señalados, **los ajustes integrales por inflación no revisten utilidad ni trascendencia suficiente para que amerite su aplicación, de manera que al no hacerlo, no se presenta violación de la normatividad contable vigente**, por las razones expuestas; por el contrario, al aplicarlos, dificultaría el entendimiento de la información financiera.

No obstante lo anterior, para mayor claridad, en las notas a los Estados Financieros debe sí suministrarse la información de no haberse hecho uso de lo ajustes por inflación.

### **3.5.18 Estados financieros:**

3.5.18.1 Obligatoriedad: Conforme al numeral 4° del Artículo 51 inserto en el Capítulo XI de la Ley 675 del 2001, se establece la obligación del administrador de presentar el informe anual a la asamblea general de copropietarios, incluyendo el balance general, el estado de ingresos y egresos, más conocido como estado de resultados, y la correspondiente ejecución presupuestal.

El administrador de la copropiedad podrá además presentar los otros estados financieros de propósito general determinados en el Capítulo IV, sección I del Decreto 2649 de 1993, debiendo cumplir, en todo caso, las normas sobre revelaciones establecidas en el Capítulo III del título 2° del mismo decreto, estados financieros que deben estar certificados y, cuando sea del caso, dictaminados.

3.5.18.2 Corrección: Una de las funciones propias de las asambleas generales u órganos que hagan sus veces, es la de aprobar o improbar los estados financieros. En desarrollo de esta función natural asignada al órgano máximo, éste podrá ordenar modificaciones a los estados financieros cuando encuentre elementos que cuestionen su fidelidad, o sus aseveraciones explícitas o implícitas, caso en el cual, luego del registro de las correcciones a que haya lugar, deberán ser objeto de nuevo sometimiento a aprobación utilizando los mecanismos que al efecto prevea el correspondiente reglamento de copropiedad.

### **3.6 INFORME DE GESTIÓN:**

El informe de gestión debe contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la copropiedad, destacando además, los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con descripción de las operaciones celebradas con los administradores.

Este informe, junto con la información financiera, sus soportes y demás documentos de la copropiedad, incluidos sus libros, deberá ponerse a disposición de los copropietarios con anticipación no inferior a quince días previos a la celebración de la sesión en la cual se aprueba el informe, con el objeto de que estos puedan ejercer su derecho de inspección.

La Ley 603 de 2000 exige a los administradores incorporar en el

informe de gestión una manifestación acerca del cumplimiento de normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor cuyos contenidos específicos fueron descritos en la actualización de la Orientación Profesional 001 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, y que deben ser parámetros atendidos por los responsables de éste en el contexto de la propiedad horizontal.

### **3.7 EJERCICIO DE LA REVISORÍA FISCAL:**

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 prevé que los conjuntos de uso comercial o mixto deben tener revisor fiscal, el cual ha de ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios

En el caso de edificios o unidades inmobiliarias cerradas de uso exclusivamente residencial, la norma citada determina la discrecionalidad de la asamblea general de propietarios para crear dicho cargo.

#### **3.7.1 Nombramiento y remuneración:**

El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la asamblea de copropietarios, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes correspondientes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y conforme a las mayorías previstas en el Artículo 45 Ley 675 de 2001.

Si bien la Ley 675 no establece expresamente la obligatoriedad de designar revisor fiscal suplente, no obstante lo cual el numeral 5º del Artículo 38 de la Ley 675 señala como una de las funciones a cargo de la Asamblea de Copropietarios *“Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, **al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año**”*, disposición que a juicio del Consejo Técnico debe interpretarse como un deber por considerar que es recomendable que las copropiedades obligadas a contar con este funcionario adopten las medidas tendientes a designarlos, con el objeto de evitar complicaciones posteriores.

El mismo órgano social, deberá determinar, atendiendo a su criterio y considerando las circunstancias particulares, la remuneración del Revisor Fiscal y la forma legal de ésta.

#### **3.7.2 Período:**

El período del Revisor Fiscal debe ser establecido estatutariamente, pero si no lo está, por mandato legal su período será de un año. En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a documentar al funcionario entrante.

### **3.7.3 Inhabilidades e Incompatibilidades:**

En las copropiedades que no sean comerciales o mixtas, el Revisor Fiscal queda excluido sólo de las inhabilidades o incompatibilidades especiales señaladas al efecto en la Ley 675; es decir, podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto, pero igualmente deberá ser Contador Público y sujetarse a las demás inhabilidades o incompatibilidades determinadas por las normas legales y profesionales establecidas por los Artículos 48 a 50 de la Ley 43 de 1990, que le permitan una completa independencia y objetividad en su labor.

Para los Revisores Fiscales, de las copropiedades comerciales o mixtas se aplican las mismas inhabilidades e incompatibilidades de los Revisores Fiscales de las sociedades comerciales y las establecidas en la Ley 43 de 1990, adicionadas con las especiales para este tipo de entidades que consagra la citada Ley 675 de 2001 y que consisten en no ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones.

### **3.7.4 Funciones:**

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los Revisores Fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen, razón por la cual la Ley 675 de 2001 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, de suerte que nos debemos remitir a las funciones señaladas por el artículo 207 del Código comercio. En tal virtud debe realizar funciones de fiscalización integral que incluyen:

- 3.7.4.1 Cerciorarse de que las operaciones celebradas por la administración se ajusten a los estatutos y al reglamento de propiedad horizontal, a las decisiones de la asamblea de propietarios y del consejo de administración.
- 3.7.4.2 Dar oportuna cuenta al órgano que corresponda, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento del ente, entendiendo que tales irregularidades se constituyen por acciones que se separen de las características establecidas y

generen para la entidad riesgos o contingencias.

- 3.7.4.3 Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan inspección y vigilancia, especialmente con las entidades municipales en relación con el cumplimiento de normas urbanísticas y de destinación de bienes comunes.
- 3.7.4.4 Velar porque se lleve regularmente la contabilidad y las actas en los libros establecidos y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.
- 3.7.4.5 Inspeccionar asiduamente los bienes, no solo del ente sino los comunes que tiene a su cargo la administración, procurando que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos y de los que tengan en uso, verificando de manera especial la vigencia de las pólizas de seguros establecidas con carácter obligatorio por el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.
- 3.7.4.6 Dar recomendaciones, practicar inspecciones y solicitar los informes necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.
- 3.7.4.7 Dictaminar los estados financieros
- 3.7.4.8 Convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.
- 3.7.4.9 Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea de propietarios. Dentro de estas atribuciones debe tenerse especial cuidado en la fiscalización del cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, de aportes al sistema de seguridad social integral y de todas aquellas normas legales cuyo incumplimiento pueda originar contingencias a la entidad.

### **3.7.5 Responsabilidades:**

El Revisor Fiscal está en la obligación de responder por las consecuencias de su conducta; estas responsabilidades se clasifican en disciplinarias, contravencionales, civiles y penales, según el caso

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son analizadas y sancionadas por la Junta Central de Contadores con castigos que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción

profesional.

Se incurre en responsabilidad contravencional por violación de la Ley cuando tal conducta no se tipifica como delito, son sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control, entre ellas la administración tributaria. Las sanciones consisten en multas, remoción del cargo o interdicción para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando a consecuencia de hechos o negligencia relacionados con el ejercicio de la revisoría fiscal, se causen daños a la entidad, a propietarios o a terceros, daños que deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar exigibilidad y las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal surge por la realización intencional o culposa de conductas que, conforme a la tipificación del Código del ramo, constituyan delito. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad y deben ser instruidas por la Fiscalía General de la Nación y juzgadas por la justicia penal.

Es importante puntualizar que, así como ocurre en el caso de los revisores fiscales de empresas comerciales, en las copropiedades este funcionario debe mantener absoluta independencia respecto de las actuaciones de la administración, de suerte que, en ningún caso, el revisor fiscal podrá participar en decisiones administrativas y menos ejecutarlas, de suerte que no es responsable de ellas.

Tampoco le está permitido al revisor fiscal participar en las actividades de responsabilidad de la administración en cuanto se refiere a la preparación de la información contable, cuya responsabilidad es exclusiva de aquella.

### **3.7.6 Informes:**

El dictamen es un informe en el que se expresa el juicio profesional del revisor fiscal sobre los asuntos sometidos a su fiscalización, entre los que se encuentran los estados financieros, los actos de los administradores, la correspondencia, los comprobantes y los libros de actas, la evaluación del control interno y el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, derechos de autor y aportes al sistema de seguridad social integral. Este dictamen deberá emitirse por lo menos una vez al año al cierre del período y cada vez que se presenten rendiciones de cuentas de los administradores.

El Revisor Fiscal debe informar también sobre las irregularidades que se



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA



presenten durante el ejercicio de su cargo, e igualmente debe emitir las atestaciones que le sean solicitadas por las autoridades y las certificaciones de las declaraciones tributarias.

\* \* \*

La presente Orientación Profesional fue aprobada por la Sala Plena del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en su sesión número 22 celebrada el 28 de noviembre de 2006, presidida por la Dra. María Victoria Agudelo Vargas, con el voto favorable de los Consejeros Dr. Harold Álvarez Álvarez, Dr. Carlos Samuel Gómez P., Dr. Hector Julio Acevedo, Dr. Giovanni Araque Bedoya y Dr. Rafael Prieto.

El contenido de la presente Orientación Profesional reemplaza íntegramente aquellos de la Orientación Profesional 007 de 2003, así como el de los Conceptos y Oficios emitidos hasta la fecha que pudieren contener apreciaciones contrarias a las contenidas en este documento.

En virtud de lo establecido en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, la presente Orientación Profesional no compromete la responsabilidad de la Entidad, ni posee efectos vinculantes y sobre ella no proceden recursos por la vía gubernativa por carecer de efectos de acto administrativo.

Bogotá D.C., diciembre de 2006

**MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS**

Presidente

SALA/mlab\*/grb\*\*

---

\* Martha Liliana Arias Bello – Asesora Contable Consejo Técnico de la Contaduría Pública

\*\* Gustavo Ramírez Ballesteros – Asesor jurídico Consejo técnico de la Contaduría Pública.

<sup>1</sup> Artículo 50 Ley 675 de 2001

<sup>2</sup> Artículo 62 del Decreto 2649 de 1993.

<sup>3</sup> Artículos 3, 16, 19, 20, 21, 22, 23 Ley 675 de 2001

<sup>4</sup> Artículo 22 Ley 675 de 2001

<sup>5</sup> ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO 1o. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Artículo 20 Ley 675 de 2001

<sup>6</sup> Como los define el Diccionario de Términos Contables para Colombia, editado por la Universidad de Antioquia,

<sup>7</sup> Artículo 32 Ley 675 de 2001

<sup>8</sup> ARTICULO 3o OBJETIVOS BASICOS. La información contable debe servir fundamentalmente para:

1. Conocer y demostrar los recursos controlados por un ente económico, las obligaciones que tenga de transferir recursos a otros entes, los cambios que hubieren experimentado tales recursos y el resultado obtenido en el período.
2. Predecir flujos de efectivo.
3. Apoyar a los administradores en la planeación, organización y dirección de los negocios.
4. Tomar decisiones en materia de inversiones y crédito.
5. Evaluar la gestión de los administradores del ente económico.
6. Ejercer control sobre las operaciones del ente económico.
7. Fundamentar la determinación de cargas tributarias, precios y tarifas.
8. Ayudar a la conformación de la información estadística nacional, y
9. Contribuir a la evaluación del beneficio o impacto social que la actividad económica de un ente represente para la comunidad.