



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

ORIENTACIÓN PROFESIONAL No. 007 EJERCICIO PROFESIONAL EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

1. JUSTIFICACIÓN.

El ejercicio profesional 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 ha generado un gran volumen de consultas elevadas ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, sobre nuevos aspectos no incluidos inicialmente en la Orientación Profesional No.003 aprobada el 25 de septiembre de 2001, razón por la cual se considera necesaria emitir una nueva orientación profesional, que reemplaza a la anterior en su contenido, en aras de proporcionar nuevos elementos indispensables para la aplicación idónea de los instrumentos técnico - científicos de la Contaduría Pública, en dichas entidades.

2. OBJETIVO

Orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, en concordancia con la Ley 675 de agosto 3 de 2001 publicada en el Diario Oficial No. 44509 el 4 de agosto de 2001, la cual unificó el régimen legal aplicable a la propiedad horizontal, derogando las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 y los decretos que las reglamentaron.

El objetivo específico de la orientación se centra en indicar los procesos y procedimientos que deben seguirse para el manejo de la contabilidad y la presentación de informes en las entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas.

3. ORIENTACIÓN.

3.1. NATURALEZA JURIDICA

Las entidades de propiedad horizontal son de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, asumiendo la denominación y domicilio del edificio o conjunto. En relación con las actividades propias de su objeto social, no son contribuyentes de impuestos nacionales, ni de industria y comercio¹.

¹ Artículo 33 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

3. 2. ADMINISTRACIÓN

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto recae sobre el administrador quien es elegido por la asamblea general de propietarios y/o consejo de administración², tipificándose como una administración por delegación, cuya actividad, entre otras, apunta a la administración de recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

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

- Administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes.
- Convocar a la asamblea y poner a su consideración los estados financieros y el presupuesto detallado para el ejercicio siguiente.
- Rendir las cuentas de su gestión, de acuerdo con lo estipulado en los respectivos estatutos o reglamentos.
- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto.
- Ejecutar y controlar el presupuesto.

El presupuesto define la realización de las expensas necesarias para cada periodo y sirve como base para la determinación de la cuantía de las mismas en cabeza de cada copropietario, residente o arrendatario, según corresponda. Su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad.

3.3. BIENES DE LA PROPIEDAD

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 particular³.

² Artículo 50 Ley 675 de 2001

³ Artículos 3, 16, 19, 20, 21, 22, 23 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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 privado⁴; 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 administración de la persona jurídica, con la aprobación de la asamblea y con el coeficiente de propiedad respectivo⁵.

3.4. 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.

Las entidades de propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2º del Decreto 2649 de 1993, con el propósito de

⁴ Artículo 22 Ley 675 de 2001

⁵ Artículo 20 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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.

Bajo esta consideración, se entienden como recursos los activos disponibles para uso de la administración, 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; algunos ejemplos pueden ser: los activos que por decisión de la asamblea se desafectaron y pasaron a ser propiedad de la administración (bienes comunes no esenciales desafectados), los muebles y enseres para la oficina de la administración, equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.

Los bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la administración de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles, dada que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, pero la administración si tiene la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.

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 para comerciantes definido en el Decreto 2650 de 1993 y sus posteriores modificaciones, en lo que sea pertinente.

3.4.1. LIBROS DE CONTABILIDAD, REGISTRO Y CONTENIDO.

Al no haber fijado la ley de manera expresa los libros de obligatorio cumplimiento, 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 donde 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.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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

- 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 individuales⁶.
- Mayor y Balances que se utiliza para establecer mensualmente el resumen de las operaciones por cada cuenta, sus movimientos y saldos⁷.
- 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 particular⁸.
- Libro de Actas, que incorpora las decisiones de la asamblea general de copropietarios, del consejo de administración cuando sea del caso y del comité de convivencia, con arreglo a las normas generales establecidas para este tipo de libros (artículo 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 y autenticación, 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 respectivo domicilio.

Con fundamento en las características y prácticas de la actividad, se sugiere el registro en un libro auxiliar del presupuesto y su ejecución (artículo 38 y 51 de la ley 675 de 2001).

En todos los libros y papeles de contabilidad se deben observar las normas sobre la forma de llevarlos, prohibiciones, corrección de errores y conservación en los términos establecidos en los artículos 126, 128, 132, 134 y 135 del decreto 2649 de 1993.

⁶ Artículo 125 numeral 4 Decreto 2649 de 1993

⁷ Artículo 125 numeral 2 Decreto 2649 de 1993

⁸ Artículo 125 numeral 3 Decreto 2649 de 1993 y artículo 51 numeral 2 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

3.5. PROCEDIMIENTOS CONTABLES ESPECIALES

Los procedimientos contables como los define el diccionario de términos contables para Colombia, editado por la Universidad de Antioquia, 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, tales como el manejo de los fondos de imprevistos y la ejecución presupuestal, que se constituye en el marco de referencia de su actividad y por lo tanto con incidencia directa en su contabilidad.

3.5.1 DINÁMICA DEL PRESUPUESTO.

Si bien es cierto el presupuesto es una herramienta de gestión, la Ley 675 del 2001 establece que para la financiación de las expensas necesarias para la administración de los edificios o conjuntos inmobiliarios, se debe elaborar un presupuesto en el cual se determinen los ingresos y los egresos, el cual sirve de base para la determinación de las cuotas de administración que deben aportar los copropietarios, o arrendatarios según sea el caso, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

El presupuesto por ser un proyecto a futuro puede ser afectado por situaciones imprevistas, que de una u otra manera inciden en forma negativa o positiva en su ejecución, la cual deberá presentarse al final del periodo 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 a la asamblea por parte de la administración sobre su ejecución, hecho que determina la necesidad de implementar el registro del presupuesto aprobado y de su ejecución activa o pasiva, que habrá de ser fuente del informe requerido.

3.5.2. FONDO DE IMPREVISTOS

El registro y control del fondo de imprevistos ordenado por el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 esta orientado a cubrir erogaciones para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, no previstas en el presupuesto.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Por su naturaleza y tomando en consideración que se incorpora como parte de los valores causados y recaudados a cargo de los copropietarios debe contabilizarse en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos, como pasivo a favor de los miembros de la copropiedad hasta que cumpla con su destinación o finalidad asignada, de acuerdo con el mandato potestativo de la asamblea general de copropietarios y/o de acuerdo al reglamento de cada copropiedad.

3.5.3. CONTABILIZACIÓN DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS CON UN FIN ESPECÍFICO O PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO.

En las entidades sin ánimo de lucro prima la voluntad de sus miembros, 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.

Si la cuota extraordinaria tiene un fin específico, por ejemplo la construcción de obras en bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales, y como se explicó tales bienes no están disponibles para la administración del ente, pasarán a pertenecer en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, su contabilización debe efectuarse como una cuenta de naturaleza pasiva, al igual que los recursos del fondo de imprevistos.

Si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo atender gastos para el normal funcionamiento del conjunto o unidad residencial, su registro debe efectuarse como un ingreso.

3.5.4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar que se originan como resultado del cobro de las expensas comunes 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.

3.5.5. 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 del no pago de la totalidad de contribuciones, multas,



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

intereses y sanciones a cargo de los copropietarios, residentes, arrendatarios y terceros.

Procede entonces el cálculo de provisiones por pérdida contingente de los valores a 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.

3.5.6. 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 los estatutos en cuanto a la política de su cobrabilidad, así como también para la extinción 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, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, con fundamento en lo contemplado por la ley 675 de 2001 en su artículo 30.

Dependiendo de su alto grado de incobrabilidad, la asamblea o el consejo de administración puede aprobar la suspensión de su causación con efectos en



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

los resultados, sin perjuicio de su registro en cuentas de orden con fines de control.

3.5.7. CONTABILIZACIÓN DE BIENES COMUNES

Los bienes comunes esenciales y no esenciales cuya propiedad corresponde proindiviso a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular, al no considerarse bienes de la copropiedad, no son objeto de reconocimiento contable.

3.5.8. CONTABILIZACIÓN DE BIENES COMUNES DESAFECTADOS

Puede presentarse el fenómeno de desafectación de bienes comunes no esenciales⁹, lo cual implica una transferencia de dominio del bien proindiviso de los copropietarios al ente económico (administración) de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada, constituyéndose en este caso en un bien privado o de dominio particular, hecho que genera un ingreso extraordinario para la administración de la copropiedad o un aumento del fondo social, si esa fuera la decisión de la asamblea.

3.5.9. DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES O AGOTAMIENTOS

El administrador de los bienes de propiedad horizontal o de unidades inmobiliarias cerradas requiere, para la realización de su cometido, una serie de bienes adquiridos con recursos de la copropiedad, que tienen la naturaleza de estar a disposición de la administración, como son los muebles y equipo de oficina, maquinaria y equipo, edificaciones, 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.

3.5.10. DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS INMUEBLES DE LAS ZONAS COMUNES

De acuerdo con la definición de los bienes comunes, al no constituirse éstos en propiedad del ente administrador de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada y por ser de dominio particular, no deben incorporarse en

⁹ Artículo 20 y 21 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

los estados financieros de la copropiedad y por lo tanto no son sujetos de depreciación.

3.5.11. MANTENIMIENTO 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:

- 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.
- 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.

3.5.12. 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.

3.5.13. REGISTRO CONTABLE DE CONTRATOS POR EJECUTAR

Mediante Concepto 23227 del 6 de noviembre 1997 la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales se pronunció en relación con la oportunidad en la causación de la retención en la fuente, puntualizando que es principio general en materia de retención en la fuente que la misma se realice en el momento del pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero.

El abono en cuenta conlleva el reconocimiento contable de una obligación, que fiscalmente se consolida en el momento que se realiza el registro, lo que plantea la debida armonía entre la materia contable y fiscal, constituyéndose la primera en el soporte probatorio de la segunda, en la medida que la materia contable cumpla con los requisitos y formalidades dispuestos para el efecto



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

(E.T., artículo 772 y ss.). Realizado el abono en cuenta se cumple el supuesto fiscal para efectuar la retención en la fuente en la medida que concurre el hecho económico, así como su registro (conurrencia de la causación y el abono en cuenta).

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; el Consejo Técnico de la Contaduría Pública mediante concepto 33 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 ser contabilizado cuando se realiza, asentándolo a 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 resultados.

3.5.14. 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 propiedad horizontal y de las unidades inmobiliarias cerradas están integrados por las cuotas con que contribuyen los copropietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias y aquellos que se obtengan por la explotación económica de los bienes comunes, cuando tal



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

actividad se realice. Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía por la asamblea y constituyen una obligación inexcusable de los copropietarios y residentes o arrendatarios, así no hayan participado en la asamblea, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal.

Los gastos se constituyen 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.

3.5.15. 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, del patrimonio y como bien lo han reconocido las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), cuando dicho deterioro sea representativo.

La propiedad horizontal, 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.¹¹

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están conformados por los **ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.**

Como se desprende de su naturaleza jurídica y patrimonial, el objeto de la persona jurídica de la propiedad horizontal, 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 de impuestos nacionales y 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

¹¹ Artículo 32 Ley 675 de 2001



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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 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 determinar el objeto social y los recursos patrimoniales de la “persona jurídica de la propiedad horizontal”, resulta evidente que la naturaleza de sus operaciones no son comparables 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 en relación con la importancia relativa o materialidad indica: “El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe hacerse de acuerdo con su importancia relativa.

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 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).

Si bien es cierto la Ley 190 de 1995, por la cual se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la administración pública y se fijan disposiciones con el fin de erradicar la corrupción administrativa, se refiere en su artículo 45 a las



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

entidades sin ánimo de lucro, en el sentido de señalar que las mismas deben llevar su contabilidad de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, no puede inferirse de ahí, que esa obligación cobije entidades distintas de las que son sujetos destinatarios de la Ley, esto es las que de acuerdo con la Constitución Política y la ley hacen parte de la administración pública, según la estructura del Estado, o interactúen con éste.

En este orden de ideas y apoyados en los objetivos de la información contable (artículo 3 del decreto 2649/93) de:

- 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.
- Apoyar a los administradores en la planeación, organización y dirección de los negocios.
- Evaluar la gestión de los administradores del ente económico.
- Contribuir a la evaluación del beneficio o impacto social que la actividad económica de un ente represente para la comunidad;

y de otra parte que las cualidades de la información contable (artículo 4° del Decreto 2649 de 1993) indican que para poder satisfacer adecuadamente sus objetivos, ésta debe ser comprensible (clara y fácil de entender) y útil (pertinente y confiable), la contabilidad al igual que los informes derivados de ésta, deben facilitar su entendimiento y toma de decisiones.

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 la medida en que 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, de una parte, y de otra, que no están destinadas al beneficio económico de su fundador o asociados, sino al ejercicio o mejoramiento de lo que constituya su actividad y conservación de las áreas comunes, generalmente demarcadas bajo el concepto de beneficio social.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

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 importancia de trascendencia que ameriten su aplicabilidad, ni conllevaría violación de la normatividad vigente su no aplicación**, por las razones expuestas; por el contrario, dificultarían el entendimiento de la información. Debe sí suministrarse la información de su no aplicación en las notas a los Estados Financieros.

3.6. ESTADOS FINANCIEROS

Conforme el numeral 4 del artículo 51 del Capítulo XI de la Ley 675 del 2001 se establece la obligatoriedad de la presentación del 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.

La administración de las entidades de propiedad horizontal **podrá** presentar los estados financieros de propósito general determinados en el Capítulo IV, sección I del Decreto 2649 de 1993, debiendo cumplir las normas sobre revelaciones establecidas en el capítulo 3º del título 2º del mismo decreto, los cuales deben estar certificados y cuando sea del caso dictaminados.

3.6.1. CORRECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Una de las funciones propias de las asambleas generales u órganos que hagan sus veces, son las de aprobar o improbar los estados financieros. En desarrollo de esta función natural asignada al órgano máximo, 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 ante la asamblea para la aprobación respectiva.

3.7. INFORME DE GESTIÓN.

El informe de gestión debe contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la propiedad horizontal o unidad



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

inmobiliaria cerrada, destacando los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con descripción de las operaciones celebradas con los administradores.

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.

3.8. EJERCICIO DE LA REVISORÍA FISCAL

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 prevé que los conjuntos de uso comercial o mixtos deben tener revisor fiscal, el cual ha de ser contador público titulado 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 residencial, se determina la potestad de la asamblea general de propietarios para crear dicho cargo.

3.8.1. NOMBRAMIENTO Y REMUNERACION

El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la asamblea de copropietarios, la cual debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes correspondientes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad (artículo 45 Ley 675 de 2001).

La Ley 675 no establece la obligatoriedad de la designación del revisor fiscal suplente, pero la acepta implícitamente (numeral 5 artículo 38). Esta designación siempre ha constituido una costumbre orientada a evitar la convocatoria de asamblea extraordinarias en caso de ausencias transitorias o permanente del titular y por tanto es potestativo de los estatutos o de la asamblea, la designación de un suplente.

El mismo órgano social, deberá determinar la remuneración del Revisor Fiscal y la forma legal de ésta.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

3.8.2. PERIODO

El período del Revisor Fiscal debe ser establecido estatutariamente, pero si no lo está, por mandato legal su período será de un año; es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, para poder documentarse de lo ocurrido en los meses del año en los cuales no haya ejercido.

3.8.3 INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

En los entes jurídicos de propiedad horizontal y de unidades inmobiliarias cerradas, que no sean comerciales o mixtas el Revisor Fiscal, queda excluido sólo de las inhabilidades o incompatibilidades especiales; es decir, podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto, pero igualmente deberá ser Contador Público titulado y no incumplir las demás inhabilidades o incompatibilidades determinadas por las normas legales y profesionales (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 los entes jurídicos de propiedad horizontal y de unidades inmobiliarias cerradas 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 de no ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones.

3.8.4. FUNCIONES

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los Revisores Fiscales de las unidades inmobiliarias cerradas y propiedad horizontal deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen. La Ley 675 de 2001 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, por lo cual debe remitirse a las señaladas por el artículo 207 del Código comercio. En tal virtud debe realizar funciones de fiscalización integral que incluyen:

- 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.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Dar recomendaciones, practicar inspecciones y solicitar los informes necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.
- Dictaminar los estados financieros
- Convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.
- 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.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

3.8.5. 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.

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son 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 de hechos o negligencia relacionados con el ejercicio de la revisoría fiscal se causen daños a la entidad, propietarios o a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal se incurre por violación de la Ley, constituyente de delito en el ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, siendo necesario que tal conducta sea intencionada o culposa. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad y debe ser calificada por la justicia penal.

3.8.6. 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.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

El Revisor Fiscal debe informar también sobre las irregularidades que se 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 18 de Septiembre 30 de 2003, actuando como ponentes los Consejeros Dr. Carlos Samuel Gómez Pérez y el Dr. Luis Alfredo Caicedo Ancines, con los votos positivos de los Consejeros Fernando Espitia Melo, Jesús María Peña Bermúdez, Ricardo Vázquez Bernal, Gabriel Vázquez Tristancho y Hector Jaime Correa.

La presente Orientación Profesional deroga íntegramente la Orientación Profesional 003 de Septiembre 25 de 2001, así como los Conceptos y Oficios que la modifican o complementan y todos aquellos que le sean contrarios emitidos por este organismo a la fecha de su aprobación.

En virtud de lo normado en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, la presente Orientación Profesional del 30 de Septiembre de 2003, no compromete la responsabilidad de la Entidad, ni es objeto de obligatorio cumplimiento o ejecución.

LUIS ALFREDO CAICEDO ANCINES
Presidente

LACA/JRPR