Contabilidad administrativa

Hernando Bermúdez Gómez

En las propiedades horizontales se administran bienes de toda clase, de propiedad de unos terceros, que son los propietarios de los bienes privados. Por lo tanto., el prisma correcto para analizar el comportamiento de sus órganos es el de mandatarios designados como agentes. Se confía en estos, quienes deben comportarse diligentemente. Hay una ley que trata de tales propiedades, que no es la única norma que las rige. Recuérdese que el derecho se concibe como un sistema conformado por todas las normas. Expresamente la Ley 1314 de 2009 establece: "*ARTÍCULO 15. Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.*" Entonces siempre hay que partir de la Constitución, pasar a las leyes, seguir con los decretos, aplicar otras normas jurídicas pertinentes, luego de los cual se dará observancia a los reglamentos y a las decisiones de los órganos internos, según su jerarquía. De entrada, advertimos que pueden existir exigencias generales o específicas, que deben acatarse según su naturaleza. Evidentemente las propiedades horizontales tienen que llevar contabilidad financiera, tributaria y presupuestaria. Respecto de la primera darán observancia a los respectivos marcos exigidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, respecto de la segunda aplicarán lo dispuesto en la ley tributaria nacional, departamental y municipal y en cuanto a la tercera acatarán a lo previsto en la Ley 675 de 2001. En desarrollo de sus obligaciones, los administradores exigirán y utilizarán una contabilidad administrativa. Al efecto tendrán en cuenta sus respectivos reglamentos sobre la propiedad horizontal y luego las reglas internas. Un juicioso estudio determinará cómo se articulan las estipulaciones respectivas. Luego asuntos tales como la periodicidad de presentación, el contenido de la información, sus aspectos formales (que jurídicamente son muy importantes), sus fechas de corte, la antelación de su distribución y otras cuestiones correspondientes, se determinan por lo que se denominan políticas (que serán administrativas y solo parcialmente serán contables). Es posible que en una entidad se tengan que preparar estados financieros extraordinarios. Existen además otras disposiciones que deben cumplirse y que pueden servir para concebir debidamente la contabilidad administrativa, como la que aparece en el anexo 6 del Decreto único reglamentario 2420 de 2025, como su artículo 2, que dice: "*ARTÍCULO 2. ASIENTOS. Con fundamento en*

comprobantes debidamente soportados, los hechos económicos se deben registrar en libros, en idioma castellano, por el sistema de partida doble. ––Pueden registrarse varias operaciones homogéneas en forma global, siempre que su resumen no supere las operaciones de un mes. Las operaciones deben registrarse cronológicamente. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los asientos respectivos deben hacerse en los libros a más tardar en el mes siguiente a aquél en el cual las operaciones se hubieren realizado. —Dentro del término previsto en el inciso anterior, se deben resumir los movimientos débito y crédito de cada cuenta y establecer su saldo. —Cualquier error u omisión se debe salvar con un nuevo asiento en la fecha en que se advirtiere." De acuerdo con la Ley 675 de 2001 al administrador corresponde "*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*" Dado que se administra sobre la base de ciertas circunstancias, añádase que se debe considerar frecuentemente la información sobre la entidad. Alguna se sigue al mismo tiempo que se obtiene, otra diariamente, o por períodos semanales, quincenales, mensuales, semestrales, anuales, cada dos o más años. Puede que muchas funciones administrativas estén asignadas al consejo de administración. A lo mejor este órgano será el de mayor autoridad en la materia. En todo caso, a pesar de su carácter profesional, no es al contador (o contadora) a quien corresponde definir las políticas, ni las reglas de la contabilidad financiera se pueden proyectar sobre las demás, menos sobre la contabilidad administrativa. Salvo reglas jurídicas sobre la materia, los administradores son libres para escoger su forma de administrar de manera que se cumplas los objetivos de la respectiva entidad. Cuando personas u órganos ponen a disposición de terceros cierta información, por ejemplo, mediante un mensaje electrónico, son responsables de su contenido, aunque no los hayan firmado autógrafa, mecánica, digital o electrónicamente. Finalmente digamos que una buena administración no admitirá que sin motivo se le entregue información que no alcance a examinar. Luego de una fecha de corte se requiere un lapso de preparación, así como es necesario un tiempo para análisis. Por esto no hay que sorprenderse de empresas que cierran sus flujos el 25 de cada mes y no al final de cada uno. Herramientas de teneduría, programas con el XBRL y otros pueden hacer que se disponga de información diaria, como viene sucediendo en algunas empresas desde los años 80.

Bogotá, noviembre 14 de 2026.