

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 25 NOV 2014

Señora  
**MARIA ISABEL CABRERA**  
Calle 144 22 24 Apto 414  
Teléfono: 474 1719  
[mardegirasol@yahoo.com](mailto:mardegirasol@yahoo.com)

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	14 de noviembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-658- CONSULTA
Tema	Inconsistencias en la contabilidad del Edificio Guadalupe

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"Soy residente desde noviembre 12 de 1995, del Apto 414, propiedad de mi Hija Mayor, con Poder elevado a Escritura Pública Vigente, General, Amplio y Suficiente.*

*Los Derechos y Facultades del Poder han sido desconocidos por los Consejeros y Administradores.*

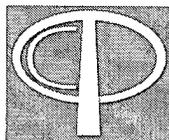
*He sido objeto de injurias, calumnias, matoneo y he sido declarada Persona no Grata, y llevada a la Estación de Policía, dizque por amenazar al Administrador (2002 2010)*

*Como soy Pensionada, me he dedicado a estudiar la Ley 675 de 2001.*

*Desde el año 2002, hasta Agosto 2013, ejerció como Revisor Fiscal, él Señor Orlando Valderrama con CC 19.215.588 BTA, T.P.17766 T.*

*Desde el año 2002, hasta el año 2011, ejerció como Contadora la Señora Mireya Pulido T.P.3173 T.*

*Desde el año 2012, ejerció como Contadora la Señora Alexandra Chávez, Matrícula 100755 T. y María Inés Torres G. T.P.8995 T.*



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Desde Septiembre 2013 hasta Agosto 2014, ejerció como Contadora la Señora Ana Loelia Rojas Cuellar **T.P.112860 T.**

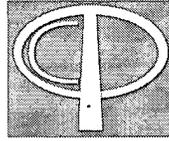
Desde Sep. 2013, ejerce como Revisor Fiscal el Señor Héctor Mauricio Parra Rubiano **T.P.72159 T.**

Debido al desconocimiento total de la Ley 675 de 2001, de los Administradores, qué han llegado por accidente, y la Gestión Mediocre del Revisor Orlando Valderrama, se ha analizado la Contabilidad.

A continuación la presentación de las Inconsistencias y Hallazgos.

**OFICIOS:**

1. Inconsistencias de los años 2005 2006 2007 y 2008.
2. Pagos de los Servicios Públicos de las Zonas Comunes (no es igual con los recibos originales de Codensa, Acueducto, ETB).
3. Aparición y desaparición de Rublos de los Estados Financieros de: servicio de Fax, telemonedero, Varios Parqueadero ( \$ 1.567.820)
4. Cobro de mantenimiento de la Antena Parabolica (sic), teniendo en cuenta que hay servicio de TODERO, además el servicio de la Televisión Telmex, no estaba aprobado por la Asamblea, menos figuraba en el Presupuesto.
5. El cobro lo ejecutaba por aparte y a su nombre el Administrador Falla (2002 2010) el Revisor Valderrama lo sabía, y no hizo nada de nada.
6. En el año 2008, ingreso de cobros Inexistentes a la Contabilidad, sin ser aprobado en la Asamblea de los Estados Financieros.
7. Caso Omiso de la Conciliación de la Universidad Ideas, del Cobro, al apto 414, por \$ 60.000, y abuso de autoridad del Administrador Falla.
8. Figurando desde el 2008, hasta el año 2012, como Morosa.
9. En el año 2007, se aprobó la Cuota Extraordinaria por valor de \$ 7.000.000, el Administrador le cambio el destino sin la autorización de la Asamblea.
10. En el año 2009, nombro un Abogado, para (sic) poder la Contabilidad, por la razón que el Administrador, nunca dejaba ver los Libros de la Contabilidad, y los Malos Tratos y los abusos de autoridad.
11. Varios Preguntas a la Administración y nunca responden.
12. Tres cambios de Administracio (sic), y no existe Acta de Empalme.
13. Cuentas sin Identificar. Preguntó: la Referencia del Banco, al momento de la consignación para qué sirve?
14. Hallazgos en la Contabilidad del Edificio Montecarlo Plaza, situado al frente del Edificio Guadalmonte, donde el Revisor Fiscal Orlando Valderrama y la Señora Mireya Pulido Como Contadora, él Administrador Gerardo Falla, qué al mismo tiempo ejercían sus funciones en el Edificio Guadalmonte, se encontró que el comprobante de egreso No.556 esta repetido, en mayo figura pagado a Gerardo Falla por la suma de \$ 815.200, por honorarios de Administracion de abril 2007, soporte a nombre de Edificio Guadalmonte no registrado en Contabilidad.
15. Hallazgos de los Estados Financieros al año 2012.



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

16. *Costos y Gastos por Pagar, contabilizados en el año 2013, para pagar el año 2014, todo lo aprobado el año 2013, fue totalmente ejecutado: Servicios Públicos \$ 1.250.160, Seguros de las Áreas Comunes \$6.668.323, Servicio de Vigilancia \$5.098.983, Retención en la Fuente \$ 139.000.*
17. *Servicios Públicos: Acueducto Bogotá (sic), Codensa, Teléfono (E.T.B.) Se compara con los recibos originales, y no coinciden con lo presentado en los Estados Financieros.*

*Les agradezco la amable atención, y la respuesta al análisis de las Inconsistencias y hallazgos a la Contabilidad del Edificio Guadalmonte.*

*En el año 2012, el Revisor Fiscal Orlando Valderrama se declaró (sic) que estaba Enfermo, pero si le cancelaron todos sus Honorarios, pero no tuvo la valentía de nombrar un reemplazo.*

*Desde Agosto 2013, el Consejo Administrativo nombro Revisor Fiscal al Señor Héctor Mauricio Parra Rubiano T.P. 72159*

*También les pido el gran favor me informen como es la Implementación de las NIC Y NIIF, en la Propiedad Horizontal Colombiana.*

*El recaudo de la Cuota Extraordinaria (\$50.000.000) se debe abrir una cuenta bancaria aparte o debe ir al presupuesto aprobado en el año 2014?"*

#### **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

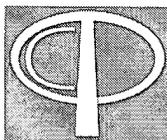
Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes, nos permitimos señalar:

1. En relación con los aspectos concretos referentes a las inconsistencias evidenciadas en la contabilidad del Edificio Guadalmonte, tales como los descritos en la consulta, es necesario precisar que este organismo carece de competencia legal para pronunciarse sobre la integridad y veracidad de estos hallazgos.

Precisamos que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las once (11) funciones mencionadas en el artículo 1º del decreto en mención, se observa que no es función del **Consejo Técnico de la Contaduría Pública** pronunciarse sobre la integridad y veracidad de estados financieros.

2. Las propiedades horizontales están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314 de 2009, por cuanto están obligadas a llevar contabilidad de acuerdo con el artículo 51.5 de la Ley 675 de 2001 y por lo tanto, deben clasificarse en el grupo que les corresponda en función de las condiciones señaladas en los decretos reglamentarios de la citada Ley, con el fin de aplicar el marco técnico normativo respectivo. Por consiguiente, considerando la información de la propiedad horizontal objeto de la consulta, esta debe analizar el artículo 1º del Decreto 2784 de 2012 modificado por el Decreto 3024 de 2013 donde encontrará



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

los requisitos de clasificación para el Grupo 1 y el capítulo 1 del Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013 donde encontrará los requisitos de clasificación para el Grupo 3. Si no llegase a clasificar en ninguno de los dos grupos anteriormente mencionados, pertenecerá al Grupo 2.

Posterior a la clasificación debe seguir el cronograma de aplicación del marco técnico normativo respectivo, el cronograma para los preparadores de información financiera de los Grupos 1, 2 y 3 se encuentra en los siguientes articulados:

GRUPO	NORMA
1	Artículo 3° del Decreto 2784 de 2012 modificado por los artículos 2°, 3°, 4°, 5° y 6° del Decreto 3024 de 2013.
2	Artículo 3° del Decreto 3022 de 2012
3	Artículo 3° del Decreto 2706 de 2012

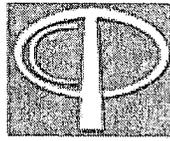
- De acuerdo con la pregunta del consultante sobre la contabilización de cuotas extraordinarias, nos permitimos señalar que se encuentra resuelta en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-246 del 23 de septiembre de 2014, el cual se adjunta.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 23 SEP 2014

Señor  
**ABUNDIO CUENCA MONCALEANO**  
Calle 120 No.11 B 30 Apto. 502  
213-3745

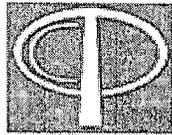
REFERENCIA	
Fecha de Radicado	20 de mayo de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014-246- CONSULTA
Tema	Ingresos provenientes del fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3º del artículo 3º del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2º del artículo 3º del Decreto 3022 de 2013, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

**CONSULTA (textual)**

*"En la respuesta se afirma y con base en Orientación Profesional, numeral 3.5.7, que las "cuotas extraordinarias" se registran contablemente según el destino de los recursos, pues si tienen "un fin específico aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva, "como es el caso" de la construcción de obras de bienes comunes... pues tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y proindiviso a todos los propietarios ..." Pero "si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el funcionamiento del conjunto... su registro debe efectuarse como un ingreso".*

*Con toda atención les agradecería revisar ese procedimiento, toda vez que a mi juicio y con base en lo prescrito en el Párrafo 1º del Artículo 5º de la Ley 675 de 2001, "(norma de orden público)," "en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se consideran no escritas," es posible concluir que prima lo que con respecto a tales ingresos, de cuota extraordinaria, como los destinados al Fondo de Imprevistos, hay en el Artículo 34 de la Ley 675 de 2001 que dice: Los recursos patrimoniales de la persona*



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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

*La forma generalizada como se citan los conceptos de donde provienen los ingresos que incrementan el PATRIMONIO, de la propiedad horizontal, no facilita, a mi juicio, asignarle a las "cuotas extraordinarias" según la inversión que se les dé, una imputación contable diferente de la que la Ley expresamente les fija sin excluir los bienes servicios que "adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto" (...)*

### **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

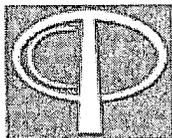
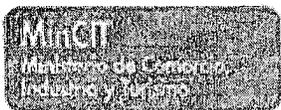
En relación con sus comentarios sobre la consulta 2014-134 emitida por el CTCP se permite realizar las siguientes precisiones:

En la orientación profesional del CTCP, emitida el 1 de julio de 2008, se había interpretado que algunas cuotas extraordinarias recibidas con un fin específico no cumplían los requisitos para ser reconocidas como ingresos de actividades ordinarias. De acuerdo con este criterio, la copropiedad actúa como un intermediario que recibe fondos de terceros con un fin específico, y los recursos recibidos son contabilizados como un pasivo.

Según lo establecido en los nuevos marcos técnicos normativos para los Grupos 1, 2 y 3 (Ver Decretos 2784 y 2706 de 2012 y 3022 de 2013), cualquier incremento patrimonial que no provenga de transacciones con los propietarios debe ser reconocido como ingreso o gasto en el estado de resultados. Así las cosas, si las cuotas extraordinarias cumplen los requisitos para ser reconocidas como ingresos ordinarios de la copropiedad estas deben ser registradas como un ingreso en el estado de resultados.

Por efecto de los cambios en los marcos normativos el CTCP ha revisado el tema de la forma en que deben ser registradas las cuotas extraordinarias, y ha concluido lo siguiente:

Si la entidad recibe cuotas extraordinarias para la realización de nuevas obras o mejoras en la copropiedad y los recursos recibidos no cumplen los requisitos para ser reconocidos como ingresos ordinarios de la copropiedad, pero la administración concluye, sobre la base de la información disponible, que estas obras deben ser reconocidas como activos de la copropiedad, lo más útil es registrar los recursos recibidos como un ingreso diferido, de tal forma que la amortización futura de esta partida compense en el resultado los gastos reconocidos por la amortización o depreciación de los activos. De esta forma se logra una mejor correlación entre los ingresos y los gastos de la copropiedad y se evita que en un período se registren las cuotas extraordinarias como ingresos y en otros períodos distintos se registren los gastos por la amortización o depreciación de los activos.



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

No obstante lo anterior, si la entidad debe elaborar informes financieros que cumplan requerimientos legales, que contradicen lo establecido en las normas contables, tales informes podrían ser elaborados, pero estos serían considerados Estados Financieros de Propósito Especial y no Estados Financieros de Propósito General. Sobre este tema, es importante anotar que en las normas contables colombianas, los hechos económicos deben ser reconocidos de acuerdo con su esencia económica y no por su forma legal.

A continuación incluimos algunas referencias de los marcos técnicos normativos, que tienen efecto en la forma en que los ingresos de la copropiedad son reconocidos en los estados financieros, o que señalan la forma de proceder cuando haya conflictos entre una norma contable y otras normas legales:

El Decreto 2649 de 1993, en sus artículos 11, 99 y 136 establece lo siguiente:

**“ARTICULO 11. ESENCIA SOBRE FORMA.** 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 (Negrilla por fuera del texto original).

*Quando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio”.*

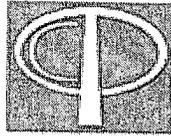
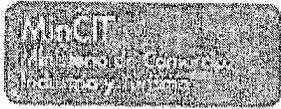
**“Art. 99. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.** Para que pueda reconocerse en las cuentas de resultados un ingreso generado por la prestación de un servicio se requiere que: 1. El servicio se haya prestado en forma cabal o satisfactoria. 2. No exista incertidumbre sobre el monto que se ha de recibir por la prestación del servicio, y se reconozcan los costos que ha de ocasionar dicha prestación. 3. Tratándose de servicios continuados sobre un proyecto o contrato, el valor de los mismos se cuantifique según el grado de avance, si ello es procedente; y que en caso contrario, se reconozca el ingreso con base en proyectos o contratos terminados. 4. En caso de contratos a largo plazo, se constituyan provisiones para pérdidas futuras previstas, tan pronto como sean determinables”. (Negrilla por fuera del texto original).

**“ARTICULO 136. CRITERIOS PARA RESOLVER LOS CONFLICTOS DE NORMAS.** Sin perjuicio de lo dispuesto por normas superiores, tratándose del reconocimiento y revelación de hechos económicos, los principios de contabilidad generalmente aceptados priman y deben aplicarse por encima de cualquier otra norma. Sin embargo, deben revelarse las discrepancias entre unas y otras.

*Quando se utilice una base comprensiva de contabilidad distinta de los principios de contabilidad generalmente aceptados, éstos se aplicarán en forma supletiva en lo pertinente.*

*Quando normas distintas e incompatibles con los principios de contabilidad generalmente aceptados exijan el registro contable de ciertos hechos, estos se harán en cuentas de orden fiscales o de control, según corresponda (Negrilla por fuera del texto original).*

*Para fines fiscales, cuando se presente incompatibilidad entre las presentes disposiciones y las de carácter tributario prevalecerán estas últimas”. (Negrilla por fuera del texto original).*



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Lo anterior, fue confirmado en la Ley 1314 de 2009, que en su artículo 3° indica lo siguiente:

*“Artículo 3°. De las normas de contabilidad y de información financiera. Para los propósitos de esta ley, se entiende por normas de contabilidad y de información financiera el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable.*

*Parágrafo. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente con su forma legal”. (Negrilla fuera del texto)*

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

*Wilmar Franco Franco*

**WILMAR FRANCO FRANCO**

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP