



CTCP-10-00583-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
GILBERTO MARTINEZ
gimargo@yahoo.es

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10



MincIT

2-2016-007078
2016-05-04 10:48:03 AM FOL: 2
MEDIO: Email ANE:
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES: GILBERTO MARTINEZ

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	25 de Enero de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 062 -CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

"El Sr Juan Fernando Mejia, publicó por Actualícese un artículo donde manifiesta que el 99% de las copropiedades y sobre todo las de uso residencial no deben aplicar NIIF Ni NIF.

Personalmente estoy de acuerdo con él, en que no gasten dinero y tiempo en algo que no da ningún (sic) valor agregado a los E.F. de las copropiedades de uso residencial por las siguientes razones:

Su contabilidad es simplificada, son entidades sin ánimo (sic) de lucro, su objeto social es recaudar las cuotas de administración de los copropietarios, No solicitan créditos (sic) a los Bancos, si acaso hacen una inversión en un CDT con el dinero del fondo de imprevistos y en eso estoy de acuerdo. No debe aplicar NIIF, porque no pertenecen al grupo 1, tampoco NIF para Pymes Grupo 2, si acaso los centros comerciales y tampoco grupo 3 que son las Microempresas dentro de las cuales se ubicarían (sic) las copropiedades.

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

En ese orden de ideas no se (sic) que (sic) se le aplica a las copropiedades, si todo lo van a continuar manejando como lo han venido haciendo de acuerdo con el decreto 2649?

Los seguros pagados por la póliza (sic) de áreas (sic) comunes, se pueden llevar todo al gasto.

No se deben realizar provisiones, si no hay seguridad y certeza de las mismas.

La Cartera sería el único (sic) activo que se evaluaría, (sic) haciendo el deterioro que se reemplazaría (sic) por las mal llamadas provisiones, de resto nada más (sic) y eso lo puede hacer el administrador y el contador aplicando la fórmula (sic) del deterioro que se reemplaza por la provisión. (Sic).

Lo único (sic) que veo necesario sería que hagan las políticas (sic) contables, porque efectivamente estas entidades no tienen políticas (sic) contables.

Otra inquietud que tengo es a quien (sic) se le hace solicitudes sobre los cambios en la Ley 675 que tiene una gran cantidad de falencias y que la mayoría (sic) de los administradores siguen afirmando y se arraigan en que la contabilidad la pueden llevar ellos.

En otros casos pasan la cuenta de cobro como administradores y contadores y ponen a una persona (Contador Público) (sic) que les firme los Estados Financieros, pero ni siquiera hacen presencia en las asambleas a sustentarlos, porque el administrador es administrador y contador a la vez, Que tal Juez y Parte.

La mayor inquietud que tengo es ¿Quién (sic) vigila y controla a estas entidades?"

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.

Observamos en el consultante una serie de confusiones normativas, no obstante este Consejo haber sido prolijo en la explicación de los requerimientos contables para las copropiedades en diversos conceptos emitidos desde 2011, cuando se conformaron los grupos para la aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos, al punto de haber producido el DOT 015, *Propiedades de Uso Residencial o Mixto*, en octubre de 2015. Con el ánimo de aclarar las dudas y opiniones expresadas en la consulta, pasamos a comentar los puntos señalados por el consultante.

1. El artículo 2 de la Ley 1314 de 2009 señala: *"La presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento...". "Parágrafo: Deberán sujetarse a esta ley y a las normas que se expidan con base en ella, quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información como prueba".*

Con base en lo señalado anteriormente y teniendo en cuenta que las propiedades horizontales están obligadas

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



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

a llevar contabilidad, deberán aplicar uno de los tres marcos técnicos normativos contenidos en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, reglamentarios de la Ley mencionada en precedencia, para lo cual deben tener en cuenta sus características particulares.

Adicionalmente, como ya lo indicamos atrás, este Consejo se ha pronunciado en diferentes conceptos sobre el tema, por ejemplo: Conceptos 2014-672, 2014-109, 2015-063, 2015-131, 2015-327 y 2015-460 emitidos el 23 de diciembre de 2014, 11 de abril de 2014, 30 de enero, 24 de marzo, 3 de mayo y 13 de julio de 2015 respectivamente, los cuales podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

2. Aducir el carácter de copropiedad de uso residencial como argumento para evadir la aplicación de las normas legales no es correcto, apropiado ni aceptable, aún desde una óptica puramente técnica. El CTCP expresa una vez más de manera tajante que TODAS las copropiedades están obligadas a llevar su contabilidad en función del marco técnico normativo que les corresponda.

Es sorprendente, por decir lo menos, que algunos piensen que por la simplicidad de una copropiedad de uso residencial, no se apliquen los nuevos marcos, cuando todas venían aplicando el Decreto 2649 de 1993. Nada más simple y sencillo que el marco técnico normativo del Grupo 3. Es un estándar local, pensado específicamente para entidades muy sencillas, como es el caso de este tipo de copropiedades, con menores requerimientos que la normatividad anterior. Simplificar más sería no llevar contabilidad de causación, porque los requerimientos técnicos para el Grupo 3 no pueden ser más sencillos de cumplir. En estas circunstancias, hablar de costo excesivo, dificultad en la aplicación, desproporción, etc. es absolutamente inadmisibles en este caso.

3. La medición del deterioro es obligatoria para los 3 grupos indicados en el Decreto 2420 de 2015, incluso para el Grupo 3. Al respecto, el párrafo 2.34 del anexo técnico de este grupo, establece:

“Al final de cada periodo sobre el que se informa, una microempresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos, de que trata esta norma. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la microempresa reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.”

En estas circunstancias, no solo debe medirse el deterioro de valor de las cuentas por cobrar, sino de todos los activos que sean susceptibles de perder valor.

4. Las pólizas de seguros pueden corresponder a gastos o a gastos anticipados, dependiendo de las circunstancias. Las que cubren riesgos de la copropiedad y se han pagado por anticipado, son activos y deben someterse a amortización en función de la duración del contrato.
5. En cuanto al ejercicio simultáneo de administración y contabilidad de las copropiedades, no considera este Consejo que haya un vacío en la Ley, porque la contabilidad siempre es responsabilidad de la administración y en ese sentido debe entenderse la función asignada al administrador a este respecto. No obstante, en repetidas ocasiones el CTCP se ha pronunciado sobre los conflictos de interés que pueden surgir al ser el administrador un contador público que a la vez responda por la información financiera, dada su calidad y la emisión de fe pública de la que está investido, al margen de que no haya una prohibición específica de hacerlo. Por consiguiente, el

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

contador público, así no sea en calidad de revisor fiscal, debe evaluar las situaciones profesionales que conduzcan a la violación de cualquiera de los principios éticos contenidos en el artículo 37 de la Ley 43 de 1990.

6. El artículo 8 de la Ley 675 de 2001, establece que serán las alcaldías municipales y Distritales las encargadas de la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las propiedades horizontales. Sin embargo, este Consejo no conoce de la existencia de una entidad específica de inspección, vigilancia y control para este tipo de entidades.

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 Ley 1755 de 2015, 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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero

Proyecto: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento Pavas
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas, Luis Henry Moya, Wilmar Franco.