



CTCP-10-000646-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

MARÍA CLEMENCIA RODRÍGUEZ CRUZ

E-mail: cleme020256@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006279

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	23 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018 – 350 CONSULTA
Tema	PH presupuesto – veracidad EEFF

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se 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 3º 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.

RESUMEN: Si el revisor fiscal de una unidad residencial es potestativo, este deberá cumplir las funciones que le hayan sido asignadas por la Asamblea de copropietarios, entre las cuales puede incluirse la de emitir una opinión sobre el informe de presupuesto y su ejecución presupuestal. En todo caso, si el revisor fiscal nombrado por la copropiedad no es Contador Público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Ante la diversidad de interpretaciones a la nueva normatividad y, lo difícil de llegar a un consenso, he sido designada, para mediante petición dirigirme a ustedes, a fin de, (sic) conocer su criterio técnico y profesional, respecto de las siguientes situaciones (4), invitándolos muy respetuosamente a que, programen una videoconferencia, a fin de poder participar y aclarar diversas situaciones, para unificar y normalizar la situación contable y financiera en la Propiedad Horizontal; (sic)

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODO POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



1- PRIMERA SITUACIÓN

Se aprobó en el proyecto de Presupuesto para el año 2017, una apropiación en Gastos por concepto de depreciación por valor de \$3.800.000.00 pesos, lo cual por lógica, para cubrirlo, afecta proporcionalmente los ingresos en mayor valor, reflejado en la distribución de aportes mensuales por concepto de cuotas de Administración, como, la depreciación, es un concepto que, inmediatamente no genera un flujo o salida real de dinero o efectivo, pero, al quedar registrado este valor en el presupuesto de gastos, junto con las demás erogaciones para el normal funcionamiento de la copropiedad, fue utilizada para el pago por diferentes conceptos, produciendo el desconcierto y la manifestación colectiva "eso no tiene sentido, porque, no fueron utilizados para su fin esencial."

Entonces, si tenemos en cuenta que," desde el punto de vista económico y financiero, al reconocer el desgaste del activo por su uso (depreciación), se va creando una especie de reserva, para reemplazarlo sin afectar la liquidez de la copropiedad" varios propietarios se pronunciaron así;

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

Que en lo sucesivo o años siguientes, estos recursos, aprobados en el Presupuesto de Gastos, al final de la vigencia, sean trasladados con destinación específica a la cuenta de Ahorros, previa aprobación por mayoría en Asamblea (70%), en donde están depositados los recursos para imprevistos, máxime que, el Art.35 de la ley 675/01, -Fdo. de Imprevistos, señala "La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas,... y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes."(Negrillas fuera de texto).

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador, se pronunció al respecto manifestando que, esto no se podía hacer, negando La posibilidad de trasladar estos recursos con destinación específica.

PREGUNTA AL CTCP

- La propuesta de los propietarios en asamblea, es procedente técnica y/o legalmente? o, en su defecto, hacer únicamente el registro contable en el Balance General y no llevar esto al proyecto de presupuesto
- Es obligación incluir el valor de la depreciación en el proyecto de Presupuesto o es potestativo de la Asamblea? Reconociendo que, en el Balance Gral. (sic) obligatoriamente si se debe incluir.

2- SEGUNDA SITUACIÓN

En la Ejecución presupuestal Anual de Ingresos y Egresos POR EL SISTEMA DE CAJA año 2017, la Administración, presentó las cuotas de Administración (Ingresos) por causación, lo cual, en principio, los



asistentes manifestaron que, era un contrasentido, pues se parte de que, el Sistema de Caja refleja el valor real y efectivo de los ingresos y egresos, en un periodo determinado un (1) año, para así comparar lo proyectado o programado Vs. lo ejecutado y, conocer su comportamiento en valores absolutos y relativos. Varios copropietarios, señalaron su preocupación e importancia por conocer lo que real y efectivamente ingresó por este concepto. (Cuotas Admón), además, de preguntarse, como se puede comparar lo proyectado o presupuestado (Causación) en ingresos, con un registro en el mismo sentido (Causación)?

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador, se pronunció manifestando, que esto es lo usual, presentar los ingresos por el sistema de Causación y que está acorde con sus conocimientos.

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

b) Que en la Ejecución Presupuestal anual, para presentar a la Asamblea, se respete y utilicé el Sistema de Caja, registrando, lo que real y efectivamente ingresó por concepto de cuotas de Administración, de tal manera que, permita comparar lo proyectado o programado (de Ingresos y Egresos) frente a lo ejecutado, para la toma de decisiones y, conocer la situación financiera de la copropiedad.

PREGUNTA AL CTCP

Es pertinente la propuesta de propietarios, de que en la Ejecución Presupuestal por tratarse del Sistema de Caja, la Administración registre, lo que, (sic) efectiva y realmente ingreso por concepto de Cuotas de administración, o la del contador, de que se registre por causación dichos ingresos?

3-TERCERA SITUACIÓN

En el Balance General a 31/12/2017 se presentó en la Cta. Corriente un saldo de \$8.350.000.00, sin embargo, accidentalmente, alguien conoció el extracto de dicha Cta. Corriente a 31/12/2017, con saldo total de \$16.830.000.00, y procedió a intervenir, solicitando una explicación en este sentido, ¿Por qué razón en el Balance a 31/12/2017, no aparece lo reflejado en el extracto, por valor de \$16.830.000.00 ? y, tampoco se indica en el Balance y en las notas a los estados financieros, el valor total de las cuentas giradas y no cobradas al 31/12/17, negándonos la posibilidad de, conocer con claridad y precisión al final del ejercicio, el valor del saldo total en cuenta corriente y, valor de las cuentas giradas y no cobradas a 31/12/2017.(es la única Cta. Cte. y por esta, se hacen todos los pagos y en cheque).

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador respondió muy concretamente que, esto no debe coincidir, entre el saldo del extracto a 31/12/17 y el saldo en el Balance General, y que, la diferencia es el efecto resultante al realizar la conciliación, en armonía con el decreto 2649 de 1993.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincij.gov.co

Gobierno de Colombia

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Todos por un Nuevo País



GD-FM-009.v12



PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

Aunque este argumento es válido (Conciliación), varios propietarios, en vía a, conocer e identificar con claridad el saldo a 31/12/17 y, valor de cuentas giradas y no cobradas 2017 y valor de cuentas por girar en Enero 2018. Propusieron, dos (2) escenarios alternativos;

Escenario uno a) Que, en el Balance General - BANCOS-, se indique el saldo total reflejado en el extracto de Cta. Corriente a 31/12/del año correspondiente, b) Que, en el PASIVO, en el rubro "Costos, gastos o documentos por pagar" una vez efectuada la conciliación a 31/12/, se indique, el valor total de cuentas giradas y no cobradas a 31/12/2017 y el valor de cuentas pendientes por girar en Enero 2018. c) Que, en las notas a los estados financieros en "Costos y cuentas por pagar" se indique, desagregando - Valor \$xxxxx Cuentas giradas y no cobradas a 31/12/17 y Valor \$ xxxxx cuentas pendientes a girar en Enero del año siguiente.

Escenario Dos - a) Que, en el Balance General- BANCOS-, se indique el saldo de Cta. Corriente una vez realizada la conciliación, como se presentó, pero; b) Que, en el PASIVO, en el rubro "Costos, gastos o documentos por pagar" se indique el valor total, de cuentas girada y no cobradas a 31/12/17 y de las cuentas pendientes de girar para el mes de Enero 2018. c) Que, en las notas a los estados financieros en "Costos y cuentas por pagar" se indique desagregado el valor \$xxxxx Cuentas giradas y no cobradas a 31/12/17 y valor \$ xxxxx cuentas a pagar en Enero 2018.

PREGUNTA AL CTCP

Cuál de los dos escenarios es válido o cualquiera de los dos? o recomendaciones.

4- CUARTA SITUACIÓN- Funciones revisor Fiscal

En la asamblea Gral. Ordinaria, la administración y contador, presentaron con la firma del Señor Revisor Fiscal, únicamente el Balance General y el Estado de Resultados.

Algunos propietarios, preguntaron, por qué razón el Revisor Fiscal NO FIRMO, la Ejecución Presupuestal de Enero a Diciembre/año respectivo, al igual que, la relación de deudores y valor de la Cartera a 31/12/año respectivo?

INTERVENCION REVISOR FISCAL EN ASAMBLEA

El Señor Revisor Fiscal (Contador), manifestó que, le correspondía firmar únicamente el Balance General y el Estado de Resultados, lo afirmaba bajo la gravedad del juramento. (Acta asamblea 2018).

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Alguien manifestó que, debe firmarlos, por cuanto que, en las funciones establecidas en el R. de P. Horizontal del edificio, son claras al referirse, a la revisión y control de Ingresos, Pagos, operaciones y actos de la Administración e informar a la Asamblea sobre el examen de cuentas, pero ante la negativa manifiesta del Revisor Fiscal (Contador), se planteo (sic) consultar sobre el caso.

PREGUNTA AL CTCP

En nuestro caso, es potestativo de la Asamblea General el nombramiento del Revisor fiscal, (Art.56 ley 675/01, uso residencial) por ende, a nuestro entender y, salvo mejor opinión al respecto, le corresponde desempeñar aquellas funciones que, él R.de P. Horizontal o la Asamblea de Propietarios le asignen. / Reglamento de P. Horizontal del edificio : Son funciones del Auditor o Revisor.

- a) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el Administrador.*
- b) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.*
- c) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.*
- d) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo.*

¿Con fundamento en las anteriores funciones fijadas al Revisor Fiscal, en el R. de P. Horizontal, estaría inmersa la responsabilidad de, revisar y firmar la, Ejecución Presupuestal de Enero a Diciembre/año respectivo, al igual que, la relación de deudores y valor de la Cartera a 31/12/año respectivo? o será necesario asignarlas expresamente por la Asamblea o el Consejo de Administración?"

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En primer lugar debemos aclarar que en las funciones del CTCP no se encuentran las de dar asesorías en asuntos relacionados con la aplicación de los marcos técnicos de información financiera, por lo tanto sus pronunciamientos son de carácter general y no tienen como propósito hacer un juicio sobre lo adecuado o inadecuado de las bases utilizadas para elaborar los estados financieros, ni tampoco sobre las actuaciones del administrador de la copropiedad, el contador público o el Revisor Fiscal.

En consecuencia, las actuaciones del Representante Legal, del Contador Público y del Revisor Fiscal, deberán valorarse a la luz de las disposiciones legales que le sean aplicables. La firma del Representante Legal y el Contador Público son necesarias para que los informes financieros se entiendan certificados, y

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



cuando en ellos se incorpora la firma del Revisor Fiscal, es porque los copropietarios han considerado pertinente que otro Contador Público emita una opinión adicional de que los estados financieros han sido elaborados conforme a las normas legales. Un instrumento que puede ser útil para validar que los estados financieros cumplen los requerimientos de los marcos técnicos es la orientación profesional No. 15 que se refiere al tema de la Contabilidad en las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto.

1. Inclusión de las Depreciaciones en el presupuesto anual de ingresos y gastos y opción de utilizar los recursos recaudados por este concepto para incrementar el fondo de imprevistos

El CTCP se ha pronunciado sobre este tema en la orientación profesional No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, y en los conceptos 2016-940, 2017-227 y 2017-350.

No obstante lo anterior, si en el presupuesto que se utiliza para determinar el valor de las cuotas ordinarias se incorporó el importe de las depreciaciones que no requieren el uso del efectivo (el cual se elabora sobre la base de las entradas y salidas de caja y no sobre la base de la causación o devengo), y el recaudo de tales valores generó excedentes de efectivo para la copropiedad durante el período, la Asamblea de copropietarios podría decidir si tales excedentes son utilizados para disminuir la cuota de períodos futuros o para incrementar el fondo de imprevistos que es requerido por la Ley.

Para tal fin se requiere establecer si el importe de las depreciaciones del período que cubre el presupuesto fue incorporado para determinar el valor de las cuotas ordinarias causadas y cobradas durante el período. Si tales excedentes de efectivo existen al final del período y no están comprometidos para cancelar otras obligaciones, al elaborar el presupuesto del año que será sometido a consideración de la asamblea, los saldos de efectivo disponibles distintos de los del fondo de imprevistos o los comprometidos para cancelar otras obligaciones, serán el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente, y por lo tanto estos fondos podrán ser aplicados para disminuir la cuota del período siguiente o incrementar los recursos del fondo de imprevistos, decisión que corresponderá a la Asamblea de Copropietarios.

Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1 y 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).



- La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numeral 2 y 4, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

Aunque no existe una definición legal o formal del término "presupuesto", este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre la bases de causación o devengo.

Un resumen de las diferencias es la siguiente:

Concepto	Presupuesto	Información Financiera
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)	Sistema de causación (reconocimiento aunque el pago no se realice o no se reciba)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.	Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.	No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.
Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.	Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.	Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)
Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.	Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

2. Ejecución presupuestal con fundamento en los valores causados y no en los efectivamente recaudados

Sobre el tema de su consulta es importante anotar que los estados financieros se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestal.

Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



informe de ejecución presupuestal. El presupuesto es 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 contables y otras formalidades de la contabilidad, es decir, con lo establecido en el marco técnico normativo vigente.

3. Información sobre las diferencias entre los saldos de efectivo registrados en bancos y en los libros

Aun cuando para las entidades clasificadas en el Grupo 3 no se requiere la elaboración de un estado de flujos de efectivo, este estado financiero, que se elabora sobre la base de caja y no sobre la base de causación, puede ser un instrumento útil para que los usuarios de los estados financieros (los copropietarios y otros) puedan conocer las principales fuentes y usos de efectivo de la copropiedad. Le corresponderá a la administración de la copropiedad (representante legal y consejo de administración) determinar si la inclusión de este estado es necesario para cumplir el objetivo de los informes financieros, más aun cuando es la misma Asamblea de Copropietarios la que requiere información sobre estos temas.

En relación con la diferencia entre los valores causados y los efectivamente recaudados por concepto de las cuotas ordinarias, este Consejo no ve ningún inconveniente que en las notas a los estados financieros se incluya información adicional sobre los valores causados y los efectivamente recaudados, más aun cuando dicha información permiten que los usuarios de dichos estados puedan tomar mejores decisiones. Esto no es contrario a los objetivos y principios de revelación, y ayuda a comprender de mejor manera si las obligaciones de la copropiedad son canceladas oportunamente.

Con respecto a las diferencias en las conciliaciones bancarias, le corresponde a la Administración de la copropiedad explicar las razones por las cuales se presentan diferencias significativas entre el saldo en libros y los registros de los bancos, dado que ellas pueden afectar la razonabilidad de los estados financieros. Estas diferencias pueden generarse por cheque girados no cobrados, ingresos por cuotas ordinarias no reconocidas durante el período, o por recursos del fondo de imprevistos que no se mantienen en una cuenta separada, entre otros conceptos.

Sobre el particular le recomendamos establecer procedimientos para que los copropietarios de la unidad residencial pueden ejercer el derecho de inspección de los libros de contabilidad, quince días antes de la realización de la Asamblea, período durante el cual los copropietarios podrían determinar la razonabilidad de las cifras presentados en los estados financieros; esto sin perjuicio de las responsabilidades que tiene el Representante Legal, el Contador Público y el Revisor Fiscal, frente a las cifras presentadas en los estados financieros.

Al respecto el módulo de entrenamiento de NIIF para PYMES, en el módulo 11 instrumentos financieros, en el ejemplo 30 manifiesta lo siguiente:

Ej 30 Una entidad recibe un cheque por correo enviado por uno de sus clientes para liquidar el saldo pendiente de tal cliente.



El cheque (un tipo de letra de cambio) es una orden escrita y emitida por el cliente que le indica al banco entregar dinero a la entidad. En la práctica, es poco probable que una entidad registre un cheque recibido como un activo financiero individual salvo que la entidad posea un importe significativo de cheques pendientes de cobro (por ejemplo, cheques con fecha posterior). En lugar de esto, la entidad puede continuar exhibiendo el importe en cuentas comerciales por cobrar hasta liquidar el cheque y contar con el efectivo. Al liquidarlo, la entidad debitaría efectivo y acreditaría cuentas comerciales por cobrar, por el importe en cuestión.

De manera alternativa, la entidad puede elegir debitar el efectivo contra recibo del cheque. Cualquier cheque que se haya recibido, pero no se haya cobrado antes del final del periodo, sería entonces una partida pendiente en la conciliación bancaria y se reclasificaría como una cuenta por cobrar.

De acuerdo con el ejemplo anterior, la entidad también podría reclasificar sus partidas materiales de cheques girados pendientes de ser cobrado por los proveedores, como una cuenta por pagar.

4. Firma del Revisor Fiscal en los informes de presupuesto y ejecución presupuestal

El parágrafo del art. 207 del Código de comercio establece que en las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo.

A su vez el art. 56 de la ley 675 de 2001 establece con respecto al Revisor Fiscal del edificio o conjunto, lo siguiente:

Art. 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

De acuerdo con lo anterior, si el revisor fiscal de la unidad residencial es potestativo, este deberá cumplir las funciones que le hayan sido asignadas por la Asamblea de copropietarios, entre las cuales puede incluirse la de emitir una opinión sobre el informe de presupuesto y su ejecución presupuestal. En todo



caso, si el fiscal nombrado por la copropiedad no es Contador Público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.

En conclusión, le recomendamos revisara el contenido de la orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial, comercial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), donde se establecen directrices para la preparación de informes financieros en este tipo de entidades, así como también aborda el tema del presupuesto en las páginas 15 y 16, en cuanto al objetivo, elaboración y aprobación en una Copropiedad. Dicha orientación se puede consultar en el enlace [www.ctcp.gov.co / publicaciones / Orientaciones Técnicas](http://www.ctcp.gov.co/publicaciones/OrientacionesTécnicas).

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 de la 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

Bogotá, D.C. Abril 23 de 2018

Señores
Consejo Técnico de la Contabilidad Pública (CTCP)
Respetados Señores.

Ante la diversidad de interpretaciones a la nueva normatividad y, lo difícil de llegar a un consenso, he sido designada, para mediante petición dirigirme a ustedes, a fin de, conocer su criterio técnico y profesional, respecto de las siguientes situaciones (4), invitándolos muy respetuosamente a que, programen una videoconferencia, a fin de poder participar y aclarar diversas situaciones, para unificar y normalizar la situación contable y financiera en la Propiedad Horizontal;

1- PRIMERA SITUACIÓN

- 1- Se aprobó en el proyecto de Presupuesto para el año 2017, una apropiación en Gastos por concepto de depreciación por valor de \$3.800.000.00 pesos, lo cual por lógica, para cubrirlo, afecta proporcionalmente los ingresos en mayor valor, reflejado en la distribución de aportes mensuales por concepto de cuotas de Administración, como, la depreciación, es un concepto que, inmediatamente no genera un flujo o salida real de dinero o efectivo, pero, al quedar registrado este valor en el presupuesto de gastos, junto con las demás erogaciones para el normal funcionamiento de la copropiedad, fue utilizada para el pago por diferentes conceptos, *produciendo el desconcierto y la manifestación colectiva "eso no tiene sentido, porque, no fueron utilizados para su fin esencial."*

Entonces, si tenemos en cuenta que," desde el punto de vista económico y financiero, al reconocer el desgaste del activo por su uso (depreciación), se va creando una especie de reserva, para reemplazarlo sin afectar la liquidez de la copropiedad" varios propietarios se pronunciaron así;

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

- a) Que en lo sucesivo o años siguientes, estos recursos, aprobados en el Presupuesto de Gastos, al final de la vigencia, sean trasladados con destinación específica a la cuenta de Ahorros, previa aprobación por mayoría en Asamblea (70%), en donde están depositados los recursos para imprevistos, máxime que, el Art.35 de la ley 675/01, -Fdo. de Imprevistos, señala "La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas,.... **y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.**"(Negrillas fuera de texto).

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador, se pronunció al respecto manifestando que, esto no se podía hacer, negando La posibilidad de trasladar estos recursos con destinación específica.

PREGUNTA AL CTCP

a) La propuesta de los propietarios en asamblea, es procedente técnica y/o legalmente? o, en su defecto, hacer únicamente el registro contable en el Balance General y no llevar esto al proyecto de presupuesto b) Es obligación incluir el valor de la depreciación en el proyecto de Presupuesto o es potestativo de la Asamblea? Reconociendo que, en el Balance Gral. obligatoriamente si se debe incluir.

2. SEGUNDA SITUACIÓN

2- En la **Ejecución presupuestal Anual** de Ingresos y Egresos **POR EL SISTEMA DE CAJA** año 2017, la Administración, presentó **las cuotas de Administración** (Ingresos) **por causación**, lo cual, en principio, los asistentes manifestaron que, era un contrasentido, pues se parte de que, el Sistema de Caja refleja el valor real y efectivo de los ingresos y egresos, en un periodo determinado un (1) año, para así comparar lo proyectado o programado Vs. lo ejecutado y, conocer su comportamiento en valores absolutos y relativos.

Varios copropietarios, señalaron **su preocupación e importancia por conocer lo que real y efectivamente ingresó por este concepto.** (Cuotas Admón), además, de preguntarse, como se puede comparar lo proyectado o presupuestado (Causación) en ingresos, con un registro en el mismo sentido (Causación)?

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador, se pronunció manifestando, que esto es lo usual, presentar los ingresos por el sistema de Causación y que está acorde con sus conocimientos.

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

b) Que en la Ejecución Presupuestal anual, para presentar a la Asamblea, se respete y utilicé el Sistema de Caja, **registrando, lo que real y efectivamente ingresó por concepto de cuotas de Administración**, de tal manera que, permita comparar lo proyectado o programado (de Ingresos y Egresos) frente a lo ejecutado, para la toma de decisiones y, conocer la situación financiera de la copropiedad.

PREGUNTA AL CTCP

b) Es pertinente la propuesta de propietarios, de que en la Ejecución Presupuestal por tratarse del Sistema de Caja, la Administración registre, lo que, efectiva y realmente ingreso por concepto de Cuotas de administración, o la del contador, de que se registre por causación dichos ingresos?

3-TERCERA SITUACIÓN

3- En el Balance General a 31/12/2017 **se presentó en la Cta. Corriente** un saldo de \$8.350.000.00, sin embargo, accidentalmente, alguien conoció el extracto de dicha Cta. Corriente a 31/12/2017, con saldo total de \$16.830.000.00, y procedió a

intervenir, solicitando una explicación en este sentido, ¿Por qué razón en el Balance a 31/12/2017, no aparece lo reflejado en el extracto, por valor de \$16.830.000.00 ? **y, tampoco se indica** en el Balance y en las notas a los estados financieros, el valor total de las cuentas giradas y no cobradas al 31/12/17, negándonos la posibilidad de, conocer con claridad y precisión al final del ejercicio, **el valor del saldo total en cuenta corriente y, valor de las cuentas giradas y no cobradas a 31/12/2017.** (es la única Cta. Cte. y por esta, se hacen todos los pagos y en cheque).

INTERVENCION CONTADOR EN ASAMBLEA

El contador respondió muy concretamente que, esto no debe coincidir, entre el saldo del extracto a 31/12/17 y el saldo en el Balance General, *y que, la diferencia es el efecto resultante al realizar la conciliación, en armonía con el decreto 2649 de 1993.*

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

Aunque este argumento es válido (Conciliación), varios propietarios, *en vía a, conocer e identificar con claridad el saldo a 31/12/17* y, valor de **cuentas giradas y no cobradas 2017** y **valor de cuentas por girar en Enero 2018.** propusieron, dos (2) escenarios alternativos;

Escenario uno – a) Que, en el Balance General – BANCOS-, se indique el saldo total reflejado en el extracto de Cta. Corriente a 31/12/del año correspondiente,
b) Que, en el PASIVO, en el rubro “Costos, gastos o documentos por pagar” una vez efectuada la conciliación a 31/12/, se indique, el valor total de cuentas giradas y no cobradas a 31/12/2017 y el valor de cuentas pendientes por girar en Enero 2018.
c) Que, en las notas a los estados financieros en”Costos y cuentas por pagar” se indique, desagregando - Valor \$xxxxx Cuentas giradas y no cobradas a 31/12/17 y Valor \$ xxxxx cuentas pendientes a girar en Enero del año siguiente.

Escenario Dos – a) Que, en el Balance General- BANCOS-, se indique el saldo de Cta. Corriente una vez realizada la conciliación, como se presentó, pero;
b) Que, en el PASIVO, en el rubro “Costos, gastos o documentos por pagar” **se indique el valor total, de cuentas girada y no cobradas a 31/12/17 y de las cuentas pendientes** de girar para el mes de Enero 2018.
c) Que, en las notas a los estados financieros en”Costos y cuentas por pagar” se indique desagregado el valor \$xxxxx Cuentas giradas y no cobradas a 31/12/17 y valor \$ xxxxx cuentas a pagar en Enero 2018.

PREGUNTA AL CTCP

Cuál de los dos escenarios es válido o cualquiera de los dos? o recomendaciones.

4- CUARTA SITUACIÓN- Funciones revisor Fiscal

- 4- En la asamblea Gral. Ordinaria, la administración y contador, **presentaron con la firma del Señor Revisor Fiscal, únicamente el Balance General y el Estado de Resultados.**

Algunos propietarios, preguntaron, por qué razón el Revisor Fiscal **NO FIRMO**, la Ejecución Presupuestal de Enero a Diciembre/año respectivo, al igual que, la relación de deudores y valor de la Cartera a 31/12/año respectivo?

INTERVENCIÓN REVISOR FISCAL EN ASAMBLEA

El Señor Revisor Fiscal (Contador), manifestó que, **le correspondía firmar únicamente el Balance General y el Estado de Resultados**, lo afirmaba bajo la gravedad del juramento. (Acta asamblea 2018).

PROPUESTA PROPIETARIOS ASAMBLEA

Alguien manifestó que, debe firmarlos, por cuanto que, en las funciones establecidas en el R. de P. Horizontal del edificio, son claras al referirse, a la revisión y control de Ingresos, Pagos, operaciones y actos de la Administración e informar a la Asamblea sobre el examen de cuentas, pero ante la negativa manifiesta del Revisor Fiscal (Contador), se planteo consultar sobre el caso.

PREGUNTA AL CTCP

En nuestro caso, es potestativo de la Asamblea General el nombramiento del Revisor fiscal, (Art.56 ley 675/01, uso residencial) por ende, a nuestro entender y, salvo mejor opinión al respecto, le corresponde desempeñar aquellas funciones que, él R.de P. Horizontal o la Asamblea de Propietarios le asignen.

El Reglamento de P. Horizontal del edificio : Son funciones del Auditor o Revisor.

- a) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el Administrador.
- b) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.
- c) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.
- d) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo.

¿Con fundamento en las anteriores funciones fijadas al Revisor Fiscal, en el R. de P. Horizontal, estaría inmersa la responsabilidad de, **revisar y firmar** la, Ejecución Presupuestal de Enero a Diciembre/año respectivo, al igual que, la relación de deudores y valor de la Cartera a 31/12/año respectivo? o será necesario asignarlas expresamente por la Asamblea o el Consejo de Administración?



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 6 de Junio del 2018

1-INFO-18-006279

Para: **cleme020256@hotmail.com;mavilar@mincit.gov**
.co

2-2018-010176

MARÍA CLEMENCIA RODRIGUEZ CRUZ

Asunto: CONSULTA 2018-350

Buenas tardes,

Se da cierre al a consulta de la referencia.

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-350 PH presupuesto - veracidad EEFF revwff LVG publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT


Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO - leonardo varon garcia


Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINCOMERCIO**
INDUSTRIA Y TURISMO

 **TODOS POR UN**
NUEVO PAÍS
Por la Equidad y el Desarrollo



ES 2018003512

CD-FM-009.v12