



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00672-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

ADRIANA GÓMEZ GÉLVEZ

E-mail: agrostitda@yahoo.com / adrianagomez@geysco.com

Asunto: Consulta 1-2019-014720

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	14 de mayo de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0504-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Cuota extraordinaria – excedente acumulado – actuación Revisor Fiscal

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 contabilidad, 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:

El responsable de los estados financieros de una entidad es la administración de la entidad (en este caso de la copropiedad), y no del revisor fiscal, cuya función es la de dar confianza a los usuarios de la información financiera y la de colaborar en la evaluación que los usuarios hacen sobre la gestión de la administración sobre los recursos que les han sido confiados. En una copropiedad la administración comprende tanto al representante legal como al consejo de la administración, que ha sido nombrado por la asamblea de copropietarios o el consejo de administración.

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSULTA (TEXTUAL)

“Edificio Bosques del Country, NIT 800.230.005-5 fue constituido como propiedad horizontal y su reglamento protocolizado el 21 de abril de 1992 la escritura 1639 de la notaría 25 de Bogotá, modificado por la escritura 1609 del 18 de junio 2004 en la notaría.

Durante los dos últimos años la administración ha estado a cargo de la empresa “x”¹. Ltda. NIT “x”², ubicada en la carrera 18 No. 143-61 de Bogotá. Los estados financieros de los años 2017 y 2018 han sido firmados por “x”³, en calidad de contadora, y auditados por “x”⁴, como revisor fiscal.

En la asamblea ordinaria celebrada el 29 de marzo 2017, se aprobó una cuota extraordinaria de \$57.000.000 con una destinación específica: la modernización del ascensor, según propuesta presentada a la asamblea. De los recursos aprobados únicamente se utilizaron \$49.712.176, quedando un remanente de \$7.287.824, debido a que el proyecto original no se ejecutó en la forma aprobada por la Asamblea, haciendo la aclaración de que las modificaciones del proyecto no fueron consultadas con los propietarios.

En la Asamblea ordinaria de copropietarios que se celebró el 22 de febrero de 2018, se presentan los estados financieros de la vigencia 2017, en los cuales no aparece reflejado el ingreso de \$57.000.000 de la cuota extraordinaria, como tampoco los egresos correspondientes. En la cuenta de ingresos aparece únicamente la suma de \$7.275.824 (nótese la diferencia con el remanente no utilizado) como un ingreso por cuota extraordinaria, pero no se refleja en el balance como un pasivo por reintegrar a los copropietarios. Sobre esa situación dejé constancia en dicha asamblea.

En el punto décimo del orden del día: “proyectos de inversión para el año 2018”, la empresa administradora propuso un plan tentativo de inversiones por valor de \$68.500.000. Al respecto la asamblea aprobó lo siguiente:

- 1. Se delega en el consejo de administración el análisis, discusión y decisión de escogencia del proveedor final (previas tres cotizaciones), el valor y orden del contrato con las formalidades del caso.*
- 2. Los recursos para llevar a cabo este proyecto serán tomados del efectivo que tiene en la cuenta de ahorros la copropiedad.*

¹ Aunque el consultante entrega el nombre de la entidad, el CTCP omite nombrarlo por temas de protección de datos.

² *ibid.*

³ *ibid.*

⁴ *ibid.*





5. Este proyecto será aprobado y su fuente de financiación, por los copropietarios en una asamblea extraordinaria....

El 28 de marzo 2019 se reunió la asamblea ordinaria. El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, presentado para la aprobación de los copropietarios, en lo relacionado con el patrimonio, muestra lo siguiente:

Estado situación financiera 2017

Reservas obligatorias	\$13.206.805
Utilidad del ejercicio	\$23.190.569
Utilidades o excedentes acumulados de ejercicios anteriores	\$15.803.209
TOTAL PATRIMONIO	\$52.200.583

Estado situación financiera 2018

Reservas obligatorias	\$15.306.805
Utilidad del ejercicio	\$17.184.840
Utilidades o excedentes acumulados de ejercicios anteriores	\$ 9.899.779
TOTAL PATRIMONIO	\$42.391.424

Nota 14, por aprobación del Consejo de administración y con el aval del revisor fiscal se trasladó el valor de \$29.094.000 correspondiente al mantenimiento total de la fachada y el salón social, trabajos a cargo de la empresa "x"⁵, contra los excedentes acumulados.

Los gastos que se hicieron contra estos excedentes no aparecen en los estados financieros de 2018.

El informe del revisor fiscal "x"⁶ de fecha 28 de marzo 2019 expresa lo siguiente: "... se mantuvo en todos los asuntos importantes, un efectivo control interno para la presentación financiera y el cumplimiento de las leyes, regulaciones y efectividad en el manejo de las operaciones". El informe no menciona las razones que tuvo la revisoría fiscal para avalar el traslado de los excedentes, contrariando las

⁵ Aunque el consultante entrega el nombre del proveedor, el CTCP omite nombrarlo por temas de protección de datos.

⁶ Ibid.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co





instrucciones expresas de los copropietarios, sobre la necesidad de convocar una asamblea extraordinaria para este fin, obligación que no se cumplió.

Por ley, el revisor fiscal es garante y fiador no solamente los asientos contables, sino del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, entre las cuales está el respecto a las decisiones y mandatos de la asamblea de copropietarios, máxima autoridad en una copropiedad.

PETICIONES:

Con base en resultados en el capítulo anterior, y teniendo en cuenta que la transparencia en el manejo de los recursos es una regla de oro, imprescindible para mantener la confianza de la comunidad en sus directivos y entes de control, solicitó en forma comedida y respetuosa que dentro de los términos de la ley se atiendan las peticiones que a continuación me permito formular:

Sobre las cuotas extraordinarias

En los estados financieros del Edificio Bosque del Country, correspondiente a la vigencia 2017, no se muestra los asientos contables (ingresos y egresos) de la cuota extraordinaria por valor de \$57.000.000. Pregunta: ¿Es razonable y aceptable que los movimientos contables de una cuota extraordinaria se mantengan ocultos a los copropietarios?

En los estados financieros, ¿cómo deben aparecer los excedentes no utilizados de la cuota extraordinaria, como un pasivo por pagar a los copropietarios?

¿Es obligación devolver a los copropietarios los excedentes de la cuota extraordinaria, se puede disponer de esos recursos para otros fines, sin su autorización?

Sobre traslados de excedentes acumulados

Tal como se mostró existía un mandato Expreso de la asamblea de copropietarios reunida el 22 de febrero 2018, para que el proyecto de mantenimiento de la fachada y otros, fueron estudiados y autorizados en una asamblea extraordinarias, después de que el consejo llevara a cabo un proceso de análisis y Selección del contratista; ese mandato no se respetó, con el aval de la revisora fiscal. Además, los gastos correspondientes a ese traslado de recursos no aparecen los estados financieros. Pregunta: ¿Son válidos los estados financieros cuando se ocultan los gastos correspondientes al traslado de excedentes? ¿Cuáles son las acciones de la JCC previstas para una situación como la que se ha informado?

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Sobre la actuación del revisor fiscal

Es evidente que el revisor fiscal avaló un traslado de recursos, desconociendo abiertamente el mandato expreso de la asamblea; además certificó que las operaciones se habían ejecutado correctamente, de acuerdo a la ley y el reglamento. Preguntas: ¿Está facultado el revisor fiscal para avalar una operación de esta naturaleza? ¿En el caso de que haya actuado por fuera de su competencia, qué acciones están previstas por parte de la Junta Central De Contadores, teniendo presente que sea defraudado la confianza de los copropietarios, y como consecuencia se ha creado un caos en la dirección y administración de la copropiedad Edificio Bosque del Country PH? ¿Son válidos los estados financieros auditados por el revisor fiscal, en los cuales se han ocultado los gastos correspondientes al traslado de los excedentes de utilidades? ¿Cuál es el procedimiento a seguir?"

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 de la información.

En primer lugar, debemos indicar que el responsable de los estados financieros de una entidad es la administración de la entidad (en este caso de la copropiedad), y no del revisor fiscal, cuya función es la de dar confianza a los usuarios de la información financiera y la de colaborar en la evaluación que los usuarios hacen sobre la gestión de la administración sobre los recursos que les han sido confiados. En una copropiedad la administración comprende tanto al representante legal como al consejo de la administración, que ha sido nombrado por la asamblea de copropietarios o el consejo de administración.

Al respecto, los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 establecen:

***Artículo 50. Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.*

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. (...)

***Artículo 51. Funciones del administrador.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto (...) (resaltado propio)

Así mismo, el revisor fiscal de una copropiedad, cuyas funciones son las previstas en las normas legales y reglamentarias, y en los estatutos de la copropiedad, no es responsable de ejecutar tareas administrativas, de hacerlo, estaría inhabilitado para emitir los informes que son requeridos sobre su trabajo, ni para emitir un dictamen sobre los informes financieros. Por ello, se debe separar la función certificadora de los estados financieros previstos en la Ley 222 de 1995, y la de emitir el dictamen sobre los estados financieros por parte del revisor Fiscal; al respecto indica la ley lo siguiente:

***“Artículo 37. Estados financieros certificados.** El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros. (Resaltado propio)*

***Artículo 38. Estados financieros dictaminados.** Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público. (Resaltado propio)*

Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión “ver la opinión adjunta” u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.

Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia.”

De acuerdo con lo anterior, no es preciso indicar que “por ley, el revisor fiscal es garante y fiador, no solamente de los asientos contables, sino también del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias” por cuanto la responsabilidad por la contabilidad, los estados financieros y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias es de la administración de la copropiedad; fundamentado en normas profesionales, legales y reglamentarias, el revisor fiscal emite informes a los encargados de la administración y a la asamblea de copropietarios. Tampoco es adecuado indicar que

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



el revisor fiscal avala el traslado de recursos, por cuanto ello es función de la administración, tal como lo ha establecido la Ley 675 de 2001 y otras normas legales y reglamentarias.

En relación con sus preguntas, el CTCP emitió la orientación técnica No. 15, que se puede acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, en la que se da orientación sobre la forma de contabilizar transacciones y llevar la contabilidad de una copropiedad. Algunos comentarios adicionales sobre ellas son los siguientes:

Sobre las cuotas extraordinarias

El CTCP ha indicado que al recaudar el importe de las cuotas extraordinarias estas se deben contabilizar como un ingreso diferido (pasivo), el cuál será amortizado contra el gasto cuando se cumplan las condiciones impuestas por el órgano que ha impartido su aprobación, esto es, la asamblea de copropietarios, amortización que podría ocurrir cuando se ejecuten las obras. Por ello, si durante el período en que se causan las cuotas extraordinarias, también se ejecutan las obras, en el estado de resultados debería haberse incorporado un ingreso por la amortización de las cuotas extraordinarias registradas en el pasivo y un gasto por el importe de las obras; el importe no utilizado permanecería como un ingreso diferido (pasivo) en el balance de la copropiedad.

Así mismo, es posible constituir un fondo de uso restringido en el activo, para mantener los recursos en efectivo que no han sido utilizados. Por ello, si el costo de las obras ejecutadas fue inferior a los valores causados y/o recaudados, la diferencia debería permanecer en la cuenta del pasivo, y los recursos en el fondo de uso restringido. Le correspondería a la asamblea de copropietarios decidir sobre los excedentes de las cuotas extraordinarias, y los fondos de uso restringido, que no hayan sido utilizados.

Sobre el traslado de excedentes acumulados

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre la legalidad o ilegalidad de las apropiaciones de los excedentes de la copropiedad, ni tampoco sobre si se cumplieron las instrucciones para la aprobación del proyecto de mantenimiento de la fachada del edificio; sobre el particular podemos indicarle que la decisión sobre el uso de los excedente de la copropiedad es de la asamblea de copropietarios, no obstante, la existencia de excedentes en el estado de resultados o en el patrimonio de la copropiedad, no necesariamente está vinculado con la existencia de fondos líquidos en los activos de la copropiedad, por cuanto los excedentes pudieron haberse originado por la causación de cuotas ordinarias vencidas, que aún no han sido cobradas por la copropiedad, o con revaluaciones de activos de la copropiedad.

Sobre las actuaciones del revisor fiscal

El revisor fiscal no avala las operaciones de la copropiedad y estas serán responsabilidad de la administración, salvo que corresponda a la figura del revisor fiscal potestativo previsto en las normas legales, el cual puede existir en los edificios o conjuntos de uso residencial, donde no es obligatoria la

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

figura de la revisoría fiscal (Ver Art. 56 de la Ley 675 de 2001), siempre y cuando sus funciones hayan sido establecidas en los estatutos o en el acta de la asamblea de copropietarios que aprueba su nombramiento. En el caso, en que el revisor fiscal avalará las operaciones de la copropiedad, esto representaría una amenaza para el cumplimiento de los principios de ética que deben observar todos los contadores públicos, y lo inhabilitaría para emitir un dictamen sobre los estados financieros.

Respecto de las responsabilidades de los contadores públicos, le recomendamos revisar el concepto 2018-852 en la cual el CTCP se pronunció sobre el tema, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Con relación a la validez de los estados financieros, entendemos que ellos han sido certificados por el representante legal y el contador público, además dictaminados por el revisor fiscal, y aprobados por la asamblea de copropietarios. Por lo anterior, si con posterioridad a ello se identificarán errores materiales en los estados financieros, los copropietarios podrían requerir a la administración que se revisen los estados financieros, requerir la realización de una auditoría, o impugnar las decisiones de la asamblea de copropietarios en la que se han aprobado los estados financieros, cumplimiento los procedimientos previstos en las normas legales y reglamentarios.

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.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 26 de Junio de 2019

No. Radicación entrada:

1-2019-014720



2-2019-018157

Señora

ADRIANA GÓMEZ GÉLVEZ

ADRIANA GÓMEZ GÉLVEZ

agrostitda@yahoo.com;adrianagomez@geysco.com;mavilar@mincit.gov.co

ADRIANA GÓMEZ GÉLVEZ

CLL 96 N° 9 A -21

BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: consulta 2019-0504

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

Cordialmente;

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2019-0504 Cuota extraord.-excedentes acumulados-
actuación RF.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



SG-CER058627



GDGD-FMCI009.v2(0)

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Aprobó: WILMAR FRANCO FRANCO