

CTCP-10-01026-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
OLGA CARVAJAL ROJAS
E-mail: olcarro70@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-022814

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	30 de julio de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0784-CONSULTA
Código referencia	O-6-962
Tema	Actuaciones del Contador público

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 CTCP se refirió al fondo de imprevistos en el concepto unificado No. 2018-0445, el cual puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos. El CTCP ha indicado que es un error causar un pasivo, cargando un gasto en el estado de resultados. El fondo de imprevistos debe constituirse con los excedentes que se generan en la copropiedad, y debe estar respaldado con un fondo restringido en el activo, en el que se separan los recursos que han sido efectivamente recaudados de los copropietarios.

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



Todas las partidas incorporadas en los estados financieros deben cumplir los criterios para su reconocimiento, Por ello, si existen dudas respecto de la existencia de un pasivo, se deberá revisar si este cumple los criterios de reconocimiento establecidos en el marco de información financiera que aplica a la copropiedad, conforme lo establecido en el Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Este es un asunto que la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, debería revisar con el apoyo del contador de la copropiedad; de no hacerlo, podría estarse generando irregularidades respecto de las afirmaciones implícitas y explícitas que se derivan de los estados financieros (Ver Art. 57 del Decreto 2649 de 1993 y Art. 37 de la Ley 222 de 1995), y en las declaraciones realizadas por la administración y el contador cuando suscriben los estados financieros que se presentan a los copropietarios y otros usuarios.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Nuestro conjunto realizó una asamblea extraordinaria para algunas decisiones que debía tomar la misma. Dicha asamblea la citó la nueva revisora fiscal la cual manifestó algunas anomalías y necesitaba que la asamblea tomara decisiones.

Escribo algunas de ellas:

1. Nuestro conjunto pertenece a la ley 675, dentro de los presupuestos nos han dado el 1% para fondos de imprevistos o fondo restrictivo. Antiguamente se llevaba como un pasivo, pero la contadora de nuestro conjunto aplicando las NIFF, elimino este pasivo de \$ 15.000.000, y lo dejo en cero.

Pregunta: es esto posible, que al año 2016 tuviéramos este fondo de imprevistos por los \$15.000.000 y nos quedamos sin nada.

2. Ahora el conjunto también dentro del presupuesto de este año nos da el 1% del fondo, pero no se está aplicando como dice la norma, todo se va al gasto de administración.

Pregunta: entonces ese 1% del recaudo no es obligatorio sacarlo y mandarlo al banco de fondo restrictivo.

3. ¿Es cierto que los honorarios de los abogados por morosos se llevan en la contabilidad a cuentas por cobrar cargados a cada uno de los residentes, con una contrapartida cuentas por pagar ingresos recibidos para terceros, pero estas cuentas por pagar al igual que la cuenta por cobrar honorarios se llevan a cada uno de los residentes. La contadora nos explicó en una asamblea extraordinaria que esto se hacía así. ¿Pero luego las NIFF, no dice que las cuentas sean con un tercero real? He de aclarar que en ningún momento estas cuentas por pagar ingresos recibidos para terceros han recibido dinero alguno.

Pregunta: ¿Esto no estría inflando nuestro balance con honorarios que no son de nosotros y cuentas por pagar ingresos recibidos para terceros que no se deben a los que causaron e inflaron el balance?

4. La contadora y revisora fiscal han sido permisivas en cuanto a la falta de equidad en nuestro conjunto, por ejemplo un residente estaba atrasado en sus cuotas de administración en el año 216-2017, lo pasaron a abogado e iba el proceso en curso pero el juzgado dictó sentencia a favor del moroso en noviembre de 2017 y el conjunto tuvo que pagar costas de \$ 100.00, por no presentarse el representante legal. Además en contabilidad escriben proceso nulo. Al revisar la contabilidad la nueva revisora fiscal se dio cuenta que la administradora había expedido un

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



certificado o paz y salvo dizque por encontrarse al día a agosto de 2017, lo cual era falso como consta en la cartelera que ella mostró, pues el en el año 2018 todavía se encontraba atrasado, y los honorarios del abogado los cubrió el conjunto. ¿Esto es legal, los residentes que pagan tienen que asumir los costos de estos procesos? Además el señor que adeudaba la plata pertenece al consejo de administración, habiendo tenido malos manejos en el período que fue administrador.

5. ¿Esto mismo sucede con las cuentas que le nombre al principio de cuentas por cobrar honorarios, donde cada uno de los residentes moroso figuran, pero que honorarios generamos como conjunto?

6. ¿Dentro del pasivo se encuentra también una cuenta, cuentas por pagar por contingencias comerciales, dónde uno de los terceros es el mismo conjunto?, ¿cómo es posible que el conjunto se deba así mismo?

7. Como este año quisimos cambiar de revisora fiscal, ella comentó con la contadora (que es la misma de años anteriores) estas anomalías y la contadora fue y les comentó a la revisora fiscal saliente y a la administradora, lo cual le dijeron que había hecho el oso profesional, y la revisora saliente, le leyó un estatuto de ética (fue lo único que hablo), en forma grotesca. Además la administradora vive recogiendo firmas para que ridiculizaran a la nueva revisora fiscal.

8. Los dineros recaudados por fiestas de los niños y otras que realizan en diferentes épocas del año no ingresan a la contabilidad pero si salen los gastos.

9. Arriendan los parqueaderos de visitantes pero las cuentas no cuadran además la administradora ha tomado las zonas comunes para arrendar, al igual no ingresan los dineros al conjunto

10. Los residentes han cogido las zonas comunes para ampliar sus casas y nadie dice nada. Acudimos a ustedes pues las personas que no sabemos contabilidad no tenemos idea de a quien quejarnos y nuestro conjunto está cada vez más deteriorado.

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.

Con respecto a las inquietudes de la peticionaria, a continuación damos respuesta a cada una:

1. Nuestro conjunto pertenece a la Ley 675, dentro de los presupuestos nos han dado el 1% para fondos de imprevistos o fondo restrictivo. Antiguamente se llevaba como un pasivo, pero la contadora de nuestro conjunto aplicando las NIIF, eliminó este pasivo de \$ 15.000.000, y lo dejó en cero. ¿Es esto posible, que al año 2016 tuviéramos este fondo de imprevistos por los \$15.000.000 y nos quedamos sin nada?

El CTCP se refirió al fondo de imprevistos en el concepto unificado No. 2018-0445, el cual puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos. El CTCP ha indicado que es un error causar

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



un pasivo, cargando un gasto en el estado de resultados. El fondo de imprevistos debe constituirse con los excedentes que se generan en la copropiedad, y debe estar respaldado con un fondo restringido en el activo, en el que se separan los recursos que han sido efectivamente recaudados de los copropietarios.

2. Ahora el conjunto también dentro del presupuesto de este año nos da el 1% del fondo, pero no se está aplicando como dice la norma, todo se va al gasto de administración. ¿Ese 1% del recaudo no es obligatorio sacarlo y mandarlo al banco de fondo restrictivo?

Además de considerar lo indicado en el punto anterior, los recursos que se recaudan por cuotas ordinarias y del fondo de imprevistos deben ser reconocidos por separado, de no hacerlo, cuando los recursos recaudados son insuficientes para cubrir los gastos de la copropiedad en el período, cumpliendo los requisitos de la Ley 675 de 2001, para la utilización del fondo, ellos podrían ser aplicados para cubrir el déficit que se origina cuando los ingresos de cuotas ordinarias son inferiores a los gastos de la copropiedad, o cuando las cuotas extraordinarias aprobadas no cubren la totalidad de gastos comunes de la copropiedad.

Por ello, la administración, como responsable de los estados financieros deberá revisar el tema, y recomendar los ajustes que sean pertinentes en los presupuestos, así como también obtener las aprobaciones requeridas para la utilización del fondo de imprevistos. Para ello, se deberá tener en cuenta que cuando existen altos niveles de mora en una copropiedad, los recursos de cuotas ordinarias y del fondo de imprevistos, son causados en la contabilidad, pero solo formarán parte del fondo cuando se efectúe efectivamente su recaudo. Si los recursos del fondo de imprevistos se incorporan en la cuota, y estos no son recaudados, la copropiedad podría tener un déficit de caja, para atender sus compromisos, y los recursos del fondo de imprevistos estarían pendientes de recaudo.

3. ¿Es cierto que los honorarios de los abogados por morosos se llevan en la contabilidad a cuentas por cobrar cargados a cada uno de los residentes, con una contrapartida cuentas por pagar ingresos recibidos para terceros, pero estas cuentas por pagar al igual que la cuenta por cobrar honorarios se llevan a cada uno de los residentes. La contadora nos explicó en una asamblea extraordinaria que esto se hacía así. ¿Pero luego las NIIF, no dice que las cuentas sean con un tercero real? He de aclarar que en ningún momento estas cuentas por pagar - ingresos recibidos para terceros, han recibido dinero alguno. ¿Esto no estaría inflando nuestro balance con honorarios que no son de nosotros y cuentas por pagar ingresos recibidos para terceros que no se deben a los que causaron e inflaron el balance?

La copropiedad conforma una persona jurídica que es independiente de los propietarios, por ello este consejo considera que la causación de cuentas por cobrar por cuotas vencidas por honorarios, a cargo de los copropietarios que pagan oportunamente sus cuotas, es una situación irregular que debe ser corregida por parte de la administración, quien es responsable de los estados financieros. Otra cosa es la obligación de todos los copropietarios de realizar aportes para cubrir los gastos de la copropiedad, la cual puede verse afectada cuando existan altos niveles de cuotas vencidas en la copropiedad. Debemos recordar, que la copropiedad conforma una persona jurídica distinta de los copropietarios.

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



La Ley 675 de 2001 incorpora las funciones de la administración de una copropiedad, así como directrices para el establecimiento de las cuotas ordinarias, las cuales son utilizadas para cubrir los gastos comunes de la copropiedad. Por ello, los recursos del fondo de imprevistos deben ser utilizados cumpliendo los requerimientos de la Ley y los estatutos.

Al respecto, le recomendamos revisar la orientación técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto, emitida por este consejo, que podrá ubicar en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, en la que se establecen directrices contables para este tipo de entidades.

4. La contadora y revisora fiscal han sido permisivas en cuanto a la falta de equidad en nuestro conjunto, por ejemplo un residente estaba atrasado en sus cuotas de administración en el año 2016-2017, lo pasaron a abogado e iba el proceso en curso pero el juzgado dictó sentencia a favor del moroso en noviembre de 2017 y el conjunto tuvo que pagar costas de \$ 100.00, por no presentarse el representante legal. Además en contabilidad escriben proceso nulo. Al revisar la contabilidad la nueva revisora fiscal se dio cuenta que la administradora había expedido un certificado o paz y salvo dizque por encontrarse al día a agosto de 2017, lo cual era falso como consta en la cartelera que ella mostró, pues en el año 2018 todavía se encontraba atrasado, y los honorarios del abogado los cubrió el conjunto. ¿Esto es legal? ¿Los residentes que pagan tienen que asumir los costos de estos procesos? Además el señor que adeudaba la plata pertenece al consejo de administración, habiendo tenido malos manejos en el período que fue administrador.

5. Esto mismo sucede con las cuentas que le nombre al principio de cuentas por cobrar honorarios, donde cada uno de los residentes moroso figuran, ¿pero qué honorarios generamos como conjunto?

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, dado que nuestra función es la de dar orientación sobre la aplicación de normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. La Ley 675 de 2001 establece las funciones del representante legal y del revisor fiscal; la Ley 43 de 1990 también se refiere a las responsabilidades que tienen todos los contadores públicos en Colombia en el ejercicio de sus funciones.

Le recomendamos revisar el contenido de la Ley 675 de 2001 que se refiere a la responsabilidad de los copropietarios de contribuir al pago de los gastos comunes de la copropiedad, lo cual puede verse afectado cuando se presentan situaciones de fraude como las señaladas en la consulta; ello resalta la importancia de establecer controles por parte de los responsables de la administración de la entidad.

6. Dentro del pasivo se encuentra también una cuenta, cuentas por pagar por contingencias comerciales, dónde uno de los terceros es el mismo conjunto; ¿cómo es posible que el conjunto se deba así mismo?

Todas las partidas incorporadas en los estados financieros deben cumplir los criterios para su reconocimiento, Por ello, si existen dudas respecto de la existencia de un pasivo, se deberá revisar si este cumple los criterios de reconocimiento establecidos en el marco de información financiera 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



aplica a la copropiedad, conforme lo establecido en el Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Este es un asunto que la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, debería revisar con el apoyo del contador de la copropiedad, de no hacerlo podría estarse generando irregularidades respecto de las afirmaciones implícitas y explícitas que se derivan de los estados financieros (Ver Art. 57 del Decreto 2649 de 1993 y 37 de la Ley 222 de 1995) y en las declaraciones realizadas por la administración y el contador cuando suscriben los estados financieros que se presentan a los copropietarios y otros usuarios.

7. Como este año quisimos cambiar de revisora fiscal, ella comentó con la contadora (que es la misma de años anteriores) estas anomalías y la contadora fue y les comentó a la revisora fiscal saliente y a la administradora, lo cual le dijeron que había hecho el oso profesional, y la revisora saliente, le leyó un estatuto de ética (fue lo único que hablo), en forma grotesca. Además la administradora vive recogiendo firmas para que ridiculizaran a la nueva revisora fiscal.

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre actuaciones de los profesionales de la contaduría pública, no obstante, es importante recordar que el respeto entre colegas es uno de los principios que deben observar los contadores públicos en Colombia (Ver Art. 37.9 de la Ley 43 de 1990). El título 4 de la Ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión contable en Colombia también contiene directrices que se refieren a las relaciones del Contador Público con sus colegas.

En todo caso, es importante mencionar que la función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos le corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 667 de 2017, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

8. Los dineros recaudados por fiestas de los niños y otras que realizan en diferentes épocas del año no ingresan a la contabilidad pero si salen los gastos.

9. Arriendan los parqueaderos de visitantes pero las cuentas no cuadran; además, la administradora ha tomado las zonas comunes para arrendar, al igual no ingresan los dineros al conjunto.

10. Los residentes han cogido las zonas comunes para ampliar sus casas y nadie dice nada.

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre estos asuntos, dado que ellos no se refieren a problemas de aplicación de las normas de contabilidad, información financiera o aseguramiento. La lectura de la Ley 675 de 2001 y de la Ley 43 de 1990, así como del marco de los principios generales del marco de información financiera aplicado por la entidad, podría ayudarle para obtener una mejor comprensión de las responsabilidades de los administradores de la copropiedad (administración y

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), contadores públicos, revisores fiscales, copropietarios, lo cual le ayudaría a direccionar las acciones que sean pertinentes.

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

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

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

Bogotá D.C., 30 de Agosto del 2019

1-2019-022814

Para: **olcarro70@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2019-025483

OLGA CARVAJAL

Asunto: Consulta 2019-0784

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia



WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0784 Actuaciones del CP revwff.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: 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

GD-FM-009.v20