

CTCP

Bogotá, D.C.

Asunto: Consulta 1-2021-004203

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	18 de febrero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0106
Código referencia	O-6-960
Tema	Propiedad horizontal temas varios

CONSULTA (TEXTUAL)

“Pertenezco a un consejo de administración de un conjunto residencial, pero se han presentado situaciones que, a mi modo de ver, supuestamente no son normales.

El 1 de junio de 2020 la administración envía los estados financieros, del mes de abril de 2020 al consejo de administración, para su estudio y aprobación, solicité aclaración de algunas cuentas.

- 1- El 18 de junio, recibí la certificación del señor Revisor Fiscal, de los estados financieros de abril de 2020.*
- 2- El 22 de agosto/20 nuevamente llegan los estados financieros de abril/20, explicación los cambiaron, porque se incluyó un contrato de citofonía, y mantenimiento del encerramiento -estaban contabilizados en anticipos a contratistas-.*

Pregunta: dentro de la contabilidad, es esto legal, incluso después de estar certificados, los estados financieros por el revisor fiscal.

En este punto debo aclarar que la administradora supuestamente es contadora pública, aunque en el conjunto no funge como tal.

- 3- Solicite, a raíz de la pandemia paz y salvo, de las empresas que prestan servicios al conjunto, no fue posible; logre en visita a la empresa de vigilancia, me entregan un estado de movimientos de terceros. Allí observo, que para el 3 de julio/20, el conjunto adeudaba a esta compañía, 3 meses, también observo, que en el mes de julio/20 pago el 16 de julio/20 una cuota y el 31 de julio otra. En el mes de septiembre-20 dejo de pagar nuevamente.*

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



Para el mes de octubre vuelve y paga, el 1 de octubre/20 una cuota correspondiente al mes de agosto/20 y el 19 de octubre/20 cancela el mes septiembre de 2020.

Debo, aclarar que el consejo de administración no fue informado de esta irregularidad.

Sin embargo, los estados financieros aparecen los pagos ejecutados dentro del presupuesto mes a mes.

Envié, una carta solicitando aclaraciones y en reunión virtual, averigüé ¿El porqué de la situación, tanto la contadora como la administradora, siempre dicen que la contabilidad es de causación, y que como se causa la factura se causa el pago?

Pregunta: ¿es esto correcto? Para mí, si en la ejecución del presupuesto esta, mes a mes es porque se pagó,

- 4- Desde el mes de noviembre de 2020, no entregan estados financieros, a pesar de las solicitudes, incluso con derecho de petición al señor revisor fiscal.*
- 5- En este momento no hay presupuesto para el 2021.*
- 6- En el año 2020 se aumentó la cuota de administración y parqueadero en el mes de enero/20 en un 6 %, no hubo asamblea general, por la pandemia.*
- 7- En el año 2021, ya ajustaron el 3.5% las cuotas.*

Preguntas: Como se hace este aumento, si supuestamente trabajaron con base al presupuesto del 2019, por no estar aprobados los estados financieros y presupuesto de 2020, como se presenta el presupuesto de 2021.

Como es la norma, cuando se aplican los porcentajes de aumento, para llevarlos a la cifra anterior o a la siguiente.

Ejemplo, la cuota está en 89.000 se aumenta el 3.5% es igual a 3.115, el total serian \$92.115.

Creo que se debería cobrar \$ 92.000, para la administración lo sube a \$ 93.000., es decir que el porcentaje de aumento se aumenta ¡ESTO ES LEGAL?

¿Cuantos meses, puede la administración, pasar sin que presente estados financieros, al consejo de administración?

¿Junto con los estados financieros no es obligación presentar las notas a estos estados?.

Solicite, una copia de las conciliaciones bancarias, obteniendo una negativa total y aducen que estos documentos, gozan de confidencialidad y son exclusivamente de la administración. Por lo que solicite entonces una cita para verlos en las oficinas de la administración sin respuesta hasta la fecha.

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

Les agradezco, mucho su orientación y ayuda al respecto, no sé a quién más acudir, no quiero por ignorancia en el tema, causar controversias entre los copropietarios”

RESUMEN

“Es función de la administración, la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto y en cumplimiento de sus deberes suministrará al órgano social los estados financieros para su aprobación así como el respectivo presupuesto, tal como lo ordena la Ley 675 de 2001 y toda la información que sea relevante para la toma de decisiones, por lo que sobre su incumplimiento le corresponderá a la asamblea la decisión de ordenar las acciones contra los administradores o el revisor fiscal conforme a las funciones que le son asignadas por el artículo 420 numeral 3º del Código de Comercio. (Ver artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995). Así mismo el artículo 36 de la Ley 222 de 1995, indica el carácter de indivisibilidad de las notas y los estados financieros, toda vez que ambos constituyen un solo cuerpo”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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, 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.

Le sugerimos consultar documento que el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, en su orientación técnica N° 15 - Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3); allí puede encontrar información adicional sobre presupuesto, contabilidad, estados financieros la revisoría fiscal y preguntas frecuentes.

Pregunta: dentro de la contabilidad, es esto legal, incluso después de estar certificados, los estados financieros por el revisor fiscal.

Pregunta: ¿es esto correcto? Para mí, si en la ejecución del presupuesto esta, mes a mes es porque se pagó,

Los estados financieros pueden ser reemitidos realizando los ajustes que se consideren relacionados con la corrección del(los) error(es) del periodo antes de que estos sean aprobados por el máximo órgano

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

social de la copropiedad, para mantener la fiabilidad de la información, podrá considerarse aplicar los requerimientos en la sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables, así:

“Correcciones de errores de periodos anteriores

10.19 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

(a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse; y (b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.

10.20 Dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, la inadvertencia o mala interpretación de hechos, así como los fraudes.

10.21 En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento:

(a) reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o

(b) si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo. 10.22 Cuando sea impracticable la determinación de los efectos de un error en la información comparativa de uno o más periodos anteriores presentados, la entidad reexpresará los saldos iniciales de los activos, pasivos y patrimonio del primer periodo para el cual la reexpresión retroactiva sea practicable (que podría ser el periodo corriente).” Negrita fuera de texto

Sin embargo, cabe señalar que lo anterior se aplica si el marco de información financiera adoptado por la propiedad es NIIF Pymes es decir pertenecen al grupo 2 pero, si la copropiedad pertenece al grupo 3, los errores pueden corregirse en el período en el cual se advirtieren el anexo 3 del DUR 2420 de 2015, así:

“2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que: a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y b) podría razonablemente se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.

2.40 efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros.”

Es función de la administración, la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto¹ y en cumplimiento de sus deberes suministrará al órgano social toda la información

¹ Tomado de numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

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

que sea relevante para la toma de decisiones, por lo que sobre su incumplimiento le corresponderá a la asamblea la decisión de ordenar las acciones contra los administradores o el revisor fiscal conforme a las funciones que le son asignadas por el artículo 420 numeral 3º del Código de Comercio. (Ver artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995).

Preguntas: Como se hace este aumento, si supuestamente trabajaron con base al presupuesto del 2019, por no estar aprobados los estados financieros y presupuesto de 2020, como se presenta el presupuesto de 2021.

Como es la norma, cuando se aplican los porcentajes de aumento, para llevarlos a la cifra anterior o a la siguiente.

¿Cuántos meses, puede la administración, pasar sin que presente estados financieros, al consejo de administración?

Mediante concepto del CTCP 2020-1103 se indicó:

“la supervisión del trabajo del administrador, no se trata de una función asignada a la revisoría fiscal en la copropiedad, no obstante dentro de sus funciones se encuentra la de opinar sobre la eficacia de las medidas de control interno tomadas por parte del administrador de la copropiedad” Al revisor fiscal le corresponde en los términos del artículo 207 del código de comercio cerciorarse de que las operaciones que se realizan por cuenta de la empresa o entidad, se ajusten a las prescripciones legales (Corte Constitucional sentencia C-780 de 2001), estatutarias, decisiones de la asamblea y junta directiva (consejo de administración).

4- Desde el mes de noviembre de 2020, no entregan estados financieros, a pesar de las solicitudes, incluso con derecho de petición al señor revisor fiscal.

Mediante concepto del CTCP 2020-0277 se indicó:

“El Art. 15 de la Ley 1314 de 2009, se refiere a la aplicación supletiva de las disposiciones del código de comercio, por ello si al aplicar el régimen propio de las propiedades horizontales se encuentra un vacío respecto del derecho de inspección de los copropietarios, se podría aplicar lo establecido en el Art. 369, 379, numeral 4, y 447 del código de comercio, así como lo establecido en el Art. 48 de la Ley 222 de 1995, el cual se refiere a la facultad de que disponen todos los asociados para examinar, directamente o mediante persona delegada para tal fin, los libros y comprobantes de la sociedad, con el fin de enterarse de la situación administrativa y financiera de la compañía en la cual realizaron sus aportes.”

No es función del revisor fiscal entregar estados financieros, lo cual es función administrativa.

¿Junto con los estados financieros no es obligación presentar las notas a estos estados?

Sobre si las notas hacen parte de los estados financieros, es importante señalar que un conjunto completo de estados financieros es aquel que además de incluir los cuatro estados financieros básicos:

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

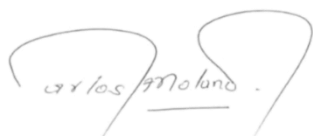
(a) un estado de situación financiera al final del periodo; (b) un estado del resultado y otro resultado integral del periodo; (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo; (d) un estado de flujos de efectivo del periodo; incluye notas que resuman las políticas contables sobre las cifras significativas de los elementos que conforman los estados financieros tales como activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos y otra información explicativa. (Ver numeral 10 de la NIC 1).

Así mismo el artículo 36 de la Ley 222 de 1995, indica el carácter de indivisibilidad de las notas y los estados financieros, toda vez que ambos constituyen un todo indivisible.

“ARTICULO 36. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NORMAS DE PREPARACIÓN. Los estados financieros estarán acompañados de sus notas, con las cuales conforman un todo indivisible. Los estados financieros y sus notas se prepararán y presentarán conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.”

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se cionó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos”. Salvo disposición legal en contrario, 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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jesús María Peña Bermúdez

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