

Bogotá, D.C.,

| | |
|------------------------------|--|
| No. del Radicado | 1-2024-029230 |
| Fecha de Radicado | 06 de agosto de 2024 |
| Nº de Radicación CTCP | 2024-0321 |
| Tema | Corrección de errores – Copropiedades |

CONSULTA (TEXTUAL)

"Comendidamente me permito elevar consulta a ustedes sobre la contabilización o registro contable de la ejecución de dos contratos de obra civil en el Estado financiero así:

En el año 2022 el conjunto residencial XXXX XXXX a través de su administradora o representante legal suscribió (...) dos contratos Civiles suman, contratos No. 01 y No. 02, total de \$122.645.711.

Al contratista se le pagaron o giraron del banco de la cuenta del conjunto entre los dos contratos el valor de \$112.645.711 según consta en acta de asamblea General Ordinaria página 53. (...) girados del Banco- recursos del conjunto- fondos de una cuota extraordinaria al contratista.

(...)

En el estado financiero del año 2022 presentados a aprobación de asamblea no se evidencia el registro contable de los \$112.645.711 GIRADOS AL CONTRATISTA, sin embargo, en los gastos de Administración SE REGISTRA un rubro denominado Costos no contemplados en contrato Obras pisos y canales por valor de \$ 11.768.000.

Pregunta 1: ¿Se debió hacer el registro contable del movimiento del banco de los dineros girados al contratista equivalentes a los \$112.645.711 en el año 2022 año en que se ejecutó el contrato o se generó el gasto salió o se debito de la cuenta del conjunto dicho valor?

Pregunta 2 ¿Cómo se ilustra el ingreso contra el gasto en el estado financiero y en qué año debió ser la contabilización o el registro contable en el estado financiero o el movimiento?

Pregunta 3. Porque no se evidencia en el estado financiero dichos valores y sin embargo si se registra o contabiliza el otro rubro de Costos no contemplados en el contrato obras pisos y canales por el valor de \$11.768.000. ¿Es correcto la contabilización o movimiento del uno y del otro no se evidencia, por qué?

Pregunta 4. En el año 2022 estado financiero se coloca en el comparativo de GASTOS el Rubro diferente; SE DENOMINÓ, Costo no contemplado contrato Obra pisos y canales \$11.768.000.

En el año 2023 en el comparativo EF, EL COMPARATIVO, se denominó el rubro de otra forma: Adiciones Obras pisos y canales en el comparativo ver cuadro \$11.768.000; ¿ESO ES CORRECTO, EN EL EF, LAS NOTAS, COMO SE EVIENCIA EN LAS IMAGENES? (...)”.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Dando alcance a sus inquietudes, procedemos a brindar las siguientes respuestas:

Pregunta 1: ¿Se debió hacer el registro contable del movimiento del banco de los dineros girados al contratista equivalentes a los \$112.645.711 en el año 2022 año en que se ejecutó el contrato o se generó el gasto salió o se debito de la cuenta del conjunto dicho valor?

Pregunta 2 ¿Cómo se ilustra el ingreso contra el gasto en el estado financiero y en qué año debió ser la contabilización o el registro contable en el estado financiero o el movimiento?

En la actualización del Documento de Orientación Técnica No. 15, titulado “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, se aborda la forma de contabilizar de las cuotas extraordinarias atendiendo la mención en la consulta sobre “fondos de una cuota extraordinaria entregada al contratista”. Específicamente, en las páginas 36,37 se precisa:

***“Expensas comunes extraordinarias
(...)”***

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que se les asigne. Si las cuotas extraordinarias se establecen (...) para financiar el mantenimiento

o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados (...) podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización.

(...)

| Criterio | Recomendación | |
|--|---|--|
| (...) | (...) | (...) |
| Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para cubrir gastos de la operación específicos. | Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferidos, pero posteriormente se reconoce como ingreso cuando, o en la medida en que, el gasto específico ha sido cubierto. | Las cuotas extraordinarias recibidas antes de que se satisfagan los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias se reconocen como un pasivo por ingresos diferido. |

(...)

Cuando la cuota extraordinaria sea exigible, se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias (...). Destacado fuera de texto.

De acuerdo con la información plateada en la consulta, desconociendo el contexto que rodea el hecho económico y con base en lo expuesto, en el evento que no se haya reconocido el valor girado al contratista por \$112.645.711 en los estados financieros del año 2022, se configuraría una omisión en la presentación de la información financiera para ese año y un error contable según los marcos técnicos normativos, originando la corrección del error en los estados financieros, además de incluir una nota de revelación del referido error y su efecto.

Por tanto, las directrices que se establecen en los marcos técnicos normativos son las siguientes:

| DUR 2420 de 2015 | Anexo 2 NIIF para las PYMES | Anexo 3 NIIF para las Microempresas |
|-----------------------|---|--|
| Corrección de errores | Sección 10 - Políticas, Estimaciones y Errores Contables. "Correcciones de errores de periodos anteriores" Párrafo 10.19 <u>Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad correspondientes a uno</u> | Capítulo 2° Conceptos y principios generales. "Correcciones de errores de periodos anteriores" Párrafo 2.39 <u>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</u> |

| DUR 2420 de 2015 | Anexo 2 NIIF para las PYMES | Anexo 3 NIIF para las Microempresas |
|---------------------|---|--|
| | <p><i>o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable (...)</i> Destacado fuera de texto.</p> | <p><i>no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:</i> a) <i>Estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados para emitirse, y</i> b) <i>Podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.”</i> Destacado fuera de texto.</p> |
| Reconocimiento | <p>Sección 10. Párrafo 10.21 <i>"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 (...)"</i>. Destacado fuera de texto.</p> | <p>Capítulo 2º Conceptos y principios generales. Párrafo 2.40 <i>"El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que los errores son detectados. (...)"</i>. Destacado fuera de texto.</p> |
| Notas de revelación | <p>Párrafo 10.23 <i>"Una entidad revelará la siguiente información sobre errores en periodos anteriores: (a) la naturaleza del error del periodo anterior; (b) para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe de la corrección para cada partida afectada de los estados financieros; (c) en la medida en que sea practicable, el importe de la corrección al principio del primer periodo anterior sobre el que se presente información; y (d) una explicación si no es practicable determinar los</i></p> | <p>Capítulo 2º Conceptos y principios generales. Párrafo 2.40 <i>"(...) 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”</i>.</p> |

| DUR 2420 de 2015 | Anexo 2 NIIF para las PYMES | Anexo 3 NIIF para las Microempresas |
|------------------|---|-------------------------------------|
| | <i>importes a revelar en los apartados (b) o (c). No es necesario repetir esta información a revelar en estados financieros de periodos posteriores”.</i> | |

Igualmente, dentro de las respuestas emitidas por parte del CTCP respecto del tema relacionado con corrección de errores, pueden consultarse diferentes conceptos en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos>, referenciamos algunos:

- Partidas extraordinarias y corrección de errores en PH (CTCP No. [2021-0368](#))
- Corrección de errores – estados financieros – copropiedad (CTCP No. [2020-0666](#))

Pregunta 3. Porque no se evidencia en el estado financiero dichos valores y sin embargo si se registra o contabiliza el otro rubro de Costos no contemplados en el contrato obras pisos y canales por el valor de \$11.768.000. ¿Es correcto la contabilización o movimiento del uno y del otro no se evidencia, por qué?

Pregunta 4. En el año 2022 estado financiero se coloca en el comparativo de GASTOS el Rubro diferente; SE DENOMINÓ, Costo no contemplado contrato Obra pisos y canales \$11.768.000.

En el año 2023 en el comparativo EF, EL COMPARATIVO, se denominó el rubro de otra forma: Adiciones Obras pisos y canales en el comparativo ver cuadro \$11.768.000; ¿ESO ES CORRECTO, EN EL EF, LAS NOTAS, COMO SE EVIENCIA EN LAS IMAGENES? (...)

En el mismo documento mencionado previamente, [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) (DOT 15), se ofrecen lineamientos contables específicos para este tipo de entidades, facilitando la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes y que le recomendamos revisar. En particular, con relación a los gastos, se señaló:

"GASTOS

Los gastos incluyen aquellos que surgen en las actividades ordinarias de la copropiedad, como salarios, depreciación, entre otros, e implican la salida o disminución del valor de los activos o el incremento de los pasivos.

(...)

Gastos por mantenimiento de bienes



La obligación de efectuar el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad está descrita dentro de las obligaciones del Administrador, según el Numeral 7º del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

"Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal".

Los gastos por mantenimiento deben ser reconocidos contablemente en los resultados del periodo en el que efectivamente sean ejecutados." Destacado fuera de texto.

Respecto a la comparabilidad en la presentación de la partida relacionada con obras pisos y canales, la misma DOT 15, precisó:

"Uniformidad en la presentación e información comparativa¹

Una Propiedad Horizontal presentará información del período actual y del inmediatamente anterior de manera comparada. También mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que el cambio proporcione información más fiable y relevante para los usuarios de los estados financieros y se espere que en el futuro se mantenga la nueva presentación. Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, se reclasificarán los importes comparativos y se revelará la naturaleza, importe y motivo de la reclasificación, a menos que resulte impracticable hacerlo, en cuyo caso este hecho también se revelará." Destacado fuera de texto.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/ Sandra Consuelo Muñoz Moreno

¹ Ver: DUR 2420 de 2015, Anexo 1 NIIF para las Pymes, Sección 3 Presentación de Estados Financieros, párrafos 3.11 a 3.14.; y Anexo 3 NIF para Microempresas Capítulo III Presentación de estados financieros, párrafos 3.5 a 3.6.

