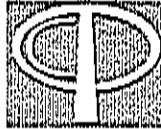




Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

165

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., Julio 15 de 2011

OFCTCP N° 0064/ 2011

Señor  
JAIME A. UMBARILA BENAVIDES.  
Representante Legal  
Conjunto Residencial Plaza Vallarta Etapa III P.H.  
Calle 139 No. 72 A – 60  
Ciudad.

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta.....:	09 de abril de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	542 – CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Contabilidad en la Propiedad Horizontal – Diferencias de criterios.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a dar respuesta a una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

La verificación a los 110 folios aportados en la consulta, nos permite concluir:

De la presentación de los estados financieros a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios para su aprobación, surgen diferencias de criterios sobre el tratamiento contable de una cuenta patrimonial y valores recibidos por la copropiedad a título de cuota extraordinaria; ante esta circunstancia se le da espacio al concepto de un profesional contador externo; a su turno se nombra una comisión de revisión y aprobación de los estados financieros. Los estados financieros son corregidos en tres oportunidades por la administración, correcciones que al parecer no satisfacen al consejo de administración, ni a la comisión de revisión y aprobación de los estados financieros quienes no explican o sustentan su inconformidad.

Por lo anteriormente expuesto la administración señala "(...) acudo a ustedes y a su buen criterio, con el fin de obtener un concepto sobre este impase entre una comisión nombrada con el fin de ajustar dos partidas del balance que no se ajustaban a la realidad financiera y contable de la copropiedad y el representante Legal y Contadora del Conjunto quienes hemos hecho los ajustes pertinentes, respetando los criterios de otros

Colegas, poro al mismo tiempo solicitando respeto y cumplimiento del código de ética entre colegas, pues consideramos que dicha comisión (principalmente los dos Contadores Públicos) se están excediendo en el encargo de la Asamblea y en sus exigencia de ajustes y reclasificaciones que no proceden o no son del rasorte de lo aprobado y encargado por la asamblea de propietarios.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, D.C. Colombia

*[Handwritten signature and notes]*  
06-09-11



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

166

### Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

*Considero que los ajustes y aclaraciones se han cumplido en su totalidad, que los Estados Financieros están depurados de común acuerdo y que la comisión no puede hacer nuevas exigencias excediendo sus facultados y sus criterios"*

#### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, máxime cuando la motivación de la consulta indica que la administración ha procedido de conformidad en materia de los ajustes contables correspondientes a los estados financieros de 2010 y en manera alguna se concreta una consulta. Por lo anterior haremos las siguientes precisiones.

1. El Consejo Técnico de la Contaduría al amparo de la ley 43 de 1990, mediante orientación sobre el EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL del 20 de junio de 2008 desarrolló el tema, por lo que nos apoyaremos en algunos de sus apartes; no sin antes indicar que dicho organismo se pronunció el 14 de febrero de 2008 al interpretar el fallo de la Honorable Corte Constitucional, contenido en la sentencia C-530 de 2000, indicando: *"En efecto, si bien es claro que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública puede expresar sus opiniones, criterios y conceptos sobre la legislación, ellos no tienen efectos normativos, es decir no tienen facultad de vincular ni obligar. Sus efectos se limitan a los provistos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, vale decir que su contenido no compromete la responsabilidad del organismo, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituyen actos administrativos y contra ellos no procede recurso alguno. (...)"* (ORIENTACION PROFESIONAL – EFECTOS DE LA SENTENCIA C-530 DE 2000 RELATIVA A LA CONSTITUCIONALIDAD DE ALGUNAS DISPOSICIONES DE LA LEY 43 DE 1990).

2. En orden a lo expuesto en la consulta, extraemos de la primera orientación las siguientes ideas clave, que permitan dirimir las diferencias de criterios planteadas.

***"Contabilización de Cuotas Extraordinarias con un fin específico o para gastos de funcionamiento:***

*En las entidades sin ánimo de lucro, como lo son las copropiedades, para efectos de determinar cuotas de esta índole, prima la voluntad de sus miembros ajustada a las disposiciones legales y reglamentarias, por lo tanto se debe consultar el reglamento de la propiedad horizontal para establecer la connotación que se le debe dar a las cuotas extraordinarias.*

*Los recursos provenientes de una cuota extraordinaria ordenada para un fin específico, aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva. Es el caso de la construcción de obras o bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales, pues, como se explicó, tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y pro indiviso a todos los propietarios de los bienes privados por adhesión o destinación.*

*Si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el normal funcionamiento del conjunto o unidad residencial que no pueden ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos, su registro debe efectuarse como un ingreso."*



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

### Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Se observa de la orientación que el direccionamiento contable depende del uso que habrá de dársele a los recursos, definición a cargo de los miembros del ente, al amparo de la ley y su propio reglamento.

**Del Patrimonio.** "El origen de la operación de las copropiedades proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos. La copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos periódicamente.

En el desarrollo de esta actividad pueden reflejarse excedentes en el Estado de Resultados, los cuales se harán parte del patrimonio de la Copropiedad así como las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios sobre dichos excedentes. Por tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo (excedente ó pérdida), las reservas que sobre estas se designen, así como donaciones que tengan afectaciones patrimoniales.

Así las cosas, los excedentes generados en el periodo deberán ser trasladados como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios. En ningún caso estos serán susceptibles de ser repartidos entre los copropietarios de la propiedad horizontal.

(...)"

La orientación sugiere que el (excedente ó pérdida) de cada uno los ejercicios, se incorpore a las reservas que indiquen los estatutos del ente o el órgano superior del mismo.

**De la contabilidad.** En el marco del artículo 51 de la ley 675 de 2001. "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:

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.

(...)

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.

(...)

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que define la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto."

167



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Así las cosas, el administrador de turno de una copropiedad, será la persona responsable de la solución a lo planteado, obviamente con apoyo de los expertos para desarrollar las actividades propias de la actividad de la contaduría pública (un contador público).

**De la corrección de errores en la contabilidad.** Los preceptos contenidos en el Decreto 2649 de 1993, en lo pertinente a la corrección de errores de ejercicios anteriores que impactan la estructura financiera de un onto, el ART. 106, señala. "Las partidas que correspondan a la corrección de errores contables de periodos anteriores, provenientes de equivocaciones en cálculos matemáticos, de desviaciones en la aplicación de normas contables o de haber pasado inadvertidos hechos cuantificables que existían a la fecha en que se difundió la información financiera, se deben incluir en los resultados del periodo en que se advirtieron". Los anteriores derroteros viabilizan la corrección de los errores cometidos dentro del periodo contable, sobre las correspondientes cuentas del balance con su correlativa imputación que bien podría corresponder a uno de los códigos 4250 – Ingresos - No operacionales – Recuperaciones y/o, lo propio a uno de los códigos 5315 – Gastos No operacionales – Gastos extraordinarios; o cualquiera otra, según el origen del error, pues así se desprende de lo previsto en el artículo 15 del decreto 2650 de 1993, al definir la descripción y dinámica de cada uno de los códigos a utilizar en la contabilidad. Lo anterior teniendo en cuenta que el error se haya cometido en un ejercicio anterior al que se detectó, este puede ser corregido afectando los estados financieros del ejercicio en curso en que se detecta, sin perjuicio de las correspondientes revelaciones en las notas a los estados financieros de este último.

Continuando con el Decreto 2649, los Estados Financieros deben reflejar la situación económica de los negocios y basarse en registros de contabilidad, los cuales deben estar presentados de acuerdo con los principios o normas de contabilidad; este ordenamiento determina entre otras cosas, en sus artículos 59 y 96 sobre el "Tratamiento de las informaciones conocidas después de la fecha de cierre" y "Reconocimiento de ingresos y gastos" así:

Artículo 59. "Debe reconocerse en el periodo objeto de cierre el efecto de las informaciones conocidas con posterioridad a la fecha de corte y antes de la emisión de los estados financieros, cuando suministran evidencia adicional sobre condiciones que existían antes de la fecha de cierre"; este precepto debe articularse con lo previsto en el Artículo 96 del mismo ordenamiento que le desarrolla indicando: "En cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se deben reconocer de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en la cuenta apropiada, por el monto correcto y en el periodo correspondiente, para obtener el justo cómputo del resultado neto del periodo". Lo así expuesto viabiliza la corrección de los errores cometidos dentro del periodo contable, sobre las correspondientes cuentas del balance con su correlativa imputación, en todo caso antes de la emisión de los estados financieros.

3. De otra parte, las funciones que en concreto asume el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, habrán de sujetarse a los criterios que indica el Artículo 8 de la Ley 1314 de 2009, y de estos no se infiere el propósito del Legislador para que este Organismo califique y valore presuntas actuaciones de los destinatarios de las normas frente a registros contables que de hecho están reglados.



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

169

### Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En esencia las funciones del CTCP, serán la elaboración de propuestas y proyectos de normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información, insumo básico para la regulación contable, a cargo de los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo; por lo aqul expuesto, no corresponde valorar a este organismo, los relatos, presuntos hechos e inquietudes que motivan su consulta en (110) folios.

4. Por último, cuando el proceder de un profesional de la Contaduría Pública, en ejercicio de la profesión no se enmarca en los preceptos del Código de Ética Profesional, previsto en el CAPITULO IV de la ley 43 de 1990, será la Junta Central de Contadores, Unidad Administrativa Especial, la facultada para actuar como autoridad disciplinaria de la profesión contable, incluyendo dentro del ámbito de su competencia a los Contadores Públicos y a las demás entidades que presten servicios al público en general propios de la ciencia contable como profesión liberal, como esta previsto en el Artículo 9 de la ley 1314 de 2009. Así las cosas, al margen de la temeridad y con apoyo de las pruebas, si un usuario de los estados financieros es afectado en sus intereses por actuaciones de un Contador, apartándose del Código de Ética de la Profesión, debe formular la correspondiente denuncia de conformidad con el procedimiento del artículo 28 de la ley 43 de 1990 y la Circular Externa No. 041 de 2004 de la Junta Central de Contadores.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de esto escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de esto organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ  
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.  
Revisó y aprobó: LACR  
Revisó y aprobó: GSC  
Revisó y aprobó: GSA