



CTCP-10-00698-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

DORIS EUGENIA JARAMILLO HERNÁNDEZ

E-mail: dejaramillo@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-016225

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	24 de mayo de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0546-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Aprobación Estados Financieros PH

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, de 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:

Si la copropiedad genera excedentes, conforme a los requerimientos de la Ley 675 de 2001 y otras normas legales y reglamentarias, estos podrían ser apropiados como reservas por la copropiedad, teniendo en cuenta las restricciones que se generarían cuando dichos excedentes no puedan asociarse con activos líquidos de la copropiedad, y ellas correspondan a causaciones de cuotas ordinarias no pagadas, u otro tipo de ajustes de los activos distintos del efectivo. No obstante, para efectos fiscales, le recomendamos elevar su consulta a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, por cuanto el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con temas tributarios.

CONSULTA (TEXTUAL)

“En un conjunto residencial en la asamblea ordinaria del 2019, donde se presentó los informes contables del periodo 2018, se olvidó aprobar por la asamblea, la apropiación de los excedentes del 2018 para unos fondos específicos. En este momento esta partida está en el patrimonio como excedentes de

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

periodos anteriores, ¿es correcto dejar esta partida así hasta la próxima asamblea que autorice su aplicación aun sabiendo que esta es una entidad sin ánimo de lucro y por tanto no debe tener excedentes en el patrimonio? ¿O qué se debe hacer, citar a una asamblea extraordinaria para que apruebe este rubro?"

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 relación con su pregunta, le informamos que las funciones de la Asamblea General y las responsabilidades de la administración de una copropiedad, son las señaladas en los artículos 37, 38 y 50 a 52 de la ley 675 de 2001:

"Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. (...)

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto."

"Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. (...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso."

"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:

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. (...)

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

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. (...)”

Por ello, si la copropiedad ha acumulado excedentes durante varios períodos, o ha generado excedentes durante el período, lo primero que deberá establecerse es si ellos corresponden a fondos líquidos que puedan ser considerados al establecer el presupuesto de la copropiedad para el período siguiente; en la gran mayoría de los casos dichos excedentes se originan por causaciones de cuotas ordinarias vencidas que no han sido recuperadas por la copropiedad, o por revaluaciones de activos, que no representan recursos líquidos para la copropiedad, y que solo se convertirán en efectivo cuando las cuotas en mora sean canceladas o cuando las ganancias por la revaluación de activos sean realizadas.

Por lo anterior, cuando se apropian los excedentes o se constituyen fondos líquidos con destinación específica, es de alta pertinencia que se aclare si los excedentes se originaron por diferencias entre los ingresos y gastos ejecutados, y ellos están representados en fondos líquidos para la copropiedad, esto es consecuencia de que la base contable de causación difiere de la base caja, y los excedentes no necesariamente se reflejan en los activos como recursos líquidos de libre disposición.

En conclusión, si la copropiedad genera excedentes, conforme a los requerimientos de la Ley 675 de 2001 y otras normas legales y reglamentarias, estos podrían ser apropiados como reservas por la copropiedad, teniendo en cuenta las restricciones que se generarían cuando dichos excedentes no puedan asociarse con activos líquidos de la copropiedad, y ellas correspondan a causaciones de cuotas ordinarias no pagadas, u otro tipo de ajustes de los activos distintos del efectivo. No obstante, para efectos fiscales, le recomendamos elevar su consulta a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, por cuanto el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con temas tributarios.

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

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

Bogotá D.C., 26 de Junio del 2019

1-2019-016225

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

2-2019-018162

JORGE ANDRES PATINO JIMENEZ - CONT

Asunto: consulta 2019-0546

Buenos días,

Se das respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0546 Aprobación EEFF PH.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