

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor (a)
CAROLINA MAYORGA LIZARRALDE
E-mail: calima30@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-021422

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	14 de septiembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0856 CONSULTA
Código referencia	R-2-507
Tema	Reservas – tratamiento contable y reporte en los estados financieros

CONSULTA (TEXTUAL)

“Acudo al Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su calidad de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera, para resolver la siguiente inquietud relacionada con el manejo contable de las pérdidas en la propiedad horizontal donde tengo mi propiedad y en donde fui la administradora en el año 2018.

En el año 2018 se dejaron recursos en efectivo representativos para desarrollar unas obras de construcción civil en la copropiedad los cuales serían ejecutados al año siguiente. Como conocedora de la situación financiera sabía que el Estado de Resultados del año 2019 iba a mostrar dichos gastos reflejando una pérdida, sin embargo la administración actual presentó una utilidad. Al leer las notas de dichos estados, los cuales fueron bastante generales, la contadora se limita a especificar en ellas que llevo una suma de valor directamente a la cuenta del patrimonio - Resultados de ejercicios anteriores. Al momento de hacerle preguntas acerca de este ajuste en la Asamblea de Copropietarios ella limita su argumento a una decisión tomada por el Consejo de Administración y con base a ello se hizo ese ajuste sin que a nosotros se nos hubiera mostrado cual fue el impacto financiero de las reparaciones civiles hechas.

Durante la Asamblea ella mostró una diapositiva con los estados financieros con la pérdida real, pero no fueron explicados. Por ello la asamblea decidió que quedarán los estados financieros con la pérdida y se ampliarán las notas contables con las explicaciones pertinentes.

Desde entonces la administración no ha envidado (sic) dichos estados con las notas contables, al momento de solicitarlo ella continúa enviando los mismos afirmando que el Consejo reviso y aprobó que dicho ajuste está bien.

Con base en ello solicito el concepto de ustedes para proceder frente a este hecho y argumentarlo desde la legalidad si hubo un error por parte del Consejo de Administración y de la contadora al momento de presentarnos los estados financieros.

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

RESUMEN

“ Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.”

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:

La Ley 675 de 2001 es clara en cuanto a las obligaciones de la Asamblea General y del Administrador y que en cuanto a lo relacionado con los estados financieros se expresa en los Artículos 38 y 51 que implican una obligación de preparación, presentación y aprobación anual por los organismos correspondientes que claramente identifican así:

“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 (...).”

“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 (...).

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.” (...).”

En relación específica a los términos de la consulta, se encuentra que este Consejo se manifestó mediante respuesta a la consulta 2019-1075 con fecha de radicación 17-10-2019, a la cual se puede acceder a través del siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2019>, que le ayudará a formarse su propio criterio, y en la cual se manifestó:

“...Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del activo neto, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

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 TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el activo neto, por efecto de la reclasificación de los excedentes acumulados, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.

Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. En el período en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando está a los excedentes acumulados.

Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, considerando las normas del MTN que resulte pertinente, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el objetivo de la reserva se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva será reversada, reclasificando está a los resultados acumulados."

De acuerdo a lo anterior, será responsabilidad de la Administración el hacer los ajustes que haya lugar a fin de mostrar la ejecución de los gastos enunciados dentro de la consulta y que, de esa manera, los estados financieros reflejen la realidad financiera de la copropiedad. Lo anterior debe estar completado con las revelaciones plenas mediante las notas aclaratorias de los estados financieros

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

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



Radicación relacionada: 1-2020-021422

CTCP

Bogota D.C, 28 de octubre de 2020

CAROLINA MAYORGA LIZARRALDE
calima30@hotmail.com; emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0856

Saludo:
Por este medio, damos respuesta a su consulta.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

Jesús María Peña Bermúdez
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0856 Reservas tratamiento cont y reporte en los EF P H JMPB.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT