

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-018775
Fecha de Radicado	18 de junio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0377
Tema	Propiedad Horizontal - Estados Financieros

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) soy propietaria de la casa (...) en el Conjunto Cerrado (...) que tan sólo tiene 45 unidades habitacionales.

El día 12 de febrero de 2020 se realizó la Asamblea Ordinaria correspondiente al año 2019, en esa reunión en el punto 3 – Lectura y Aprobación del Orden del Día, propietario (...) objetó el punto 6 de dicho orden del día – “Presentación de Estados Financieros y aprobación de la cuota de administración de acuerdo al presupuesto para el año 2020 a cargo de la Contadora”, concretamente porque el Conjunto no contaba con el cargo de Contadora, a lo que el señor (...), “aclara que en otra Asamblea entre todos los copropietarios acordaron que la Contabilidad del Conjunto debía estar a cargo de la Administradora, pero ella tenía facultad de contratar a una persona para que llevase la contabilidad con todas las normas exigidas por la ley (el subrayo es mío). Por lo anterior toda la asamblea decide que la contadora pueda rendir el informe. Y se procede a aprobar el orden del día”.

Para esa fecha yo tenía la casa arrendada y viajé de Bogotá exclusivamente a asistir a dicha Asamblea, donde pude observar los siguiente:

- 1. La persona que llevaba la contabilidad era (...) T.P. (...)*
- 2. Los Estados Financieros de la vigencia 2019 no fueron enviados a los copropietarios ni física ni por correo electrónico, solamente los fijaron en cartelera, hecho que se puede corroborar en desarrollo del Punto” 6. Presentación Estados Financieros y aprobación cuota de administración de acuerdo al presupuesto para el año 2020 a cargo de la Contadora”, donde nuevamente el señor (...) solicita ...”se informe si los estados financieros fueron analizados con anterioridad por el Consejo de Administración, o por el Fiscal, pues la norma dice que éstos deben revisarse por el Consejo 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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Administración antes de ser presentados a Asamblea. La Administradora responde que el Consejo no se citó antes de esta reunión, pero sí estuvieron publicados en Cartelera (subrayado fuera de texto). Como podrán darse cuenta, ni siquiera se sometió a aprobación los Estados Financieros y sólo se aprobó el incremento y fijación de la cuota de administración. Anexo copia del Acta.

3. La Asamblea correspondiente al 2020 fue citada para el 27 de marzo de 2021 (por razones de pandemia debió ser aplazada hasta nueva orden) y nuevamente omitieron el envío de la citación vía correo electrónicos o en medio físico y fijaron los informes en cartelera. Por solicitud mía terminaron enviándolos vía WhatsApp y no a todos los propietarios.

De esos informes observo lo siguiente:

- a. No vienen presentados en forma comparada*
- b. No tienen revelaciones*
- c. Muestran una pérdida de \$10.480.980,22 y traen pérdidas acumuladas de \$6.404.005,13.*
- d. En mi humilde opinión considero que la cuota de expensas comunes no debe llevarse como "Ingresos por actividades inmobiliarias...", pues nuestro conjunto es una Empresas de Propiedad Horizontal sin ánimo de lucro.*

Obviamente esos resultados llaman particularmente la atención, pues hemos venido cancelando junto con la cuota de administración un valor para el Fondo de Pavimento y veo que las pérdidas que se han presentado en los últimos años se han aplicado a dicho fondo, sin autorización de la Asamblea.

Procedí a solicitar a la administradora se nos enviara a todos los propietarios los siguientes documentos:

- Estados Financieros comparados 2018, 2019 y 2021 con sus correspondientes revelaciones debidamente detalladas, pues en las cuentas del gasto 5110, 5135, 5150 y 5150 figura el rubro "Otros" con valores bastante significativos que vale la pena saber a qué corresponden y que sólo coincide la partida 5130-Seguros. Luego no hay claridad en dichos informes.*
- Estado de Cartera clasificado por edades*
- Flujo de Efectivo*
- Ejecución Presupuestal comparado 2018, 2019 y 2019 (Anexo Correo electrónico)*

Como respuesta obtuve: Que se me negara los Estados Financieros completos comparados y la clasificación de cartera por edades, con el argumento que a la señora contadora se le cancelaba \$160.000 mensuales y por lo tanto no se le podía pedir esos informes como yo los solicito y que si

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

quiero obtenerlos debo pagar \$1.000.000 de pesos. Sólo se me envió a mí y no a todos los propietarios como debe ser: Un Flujo de efectivo acumulado y en desorden cronológico y el presupuesto 2019, 2020 y 2021 (anexo correo de respuesta), de los cuales observo lo siguiente:

1) Al cotejar el Flujo de Efectivo con el Estado de resultados, encuentro:

- que el flujo de efectivo registra ingresos por \$90.103.841,40 mientras el Estado de Resultados registra \$103.336.552*
- que mientras en el primero se muestran gastos por valor de \$95.735.579,62, el Estado de resultados registra \$103.336.552*
- Que hay diferencia en los rubros de honorarios, servicios, Mantenimiento y Reparaciones, Adecuación de instalaciones, entre otros*

2) Al Cotejar el Flujo de efectivo contra el Proyecto de Presupuesto para 2021 encuentro que conserva la misma estructura de los Estados de Resultados con partidas "Otros" que deben ser detallados; se tomó los valores ejecutados en los Estados de Resultados y no el Flujo de Caja, se dejó de presupuestar partidas que son gastos que realmente se presentan.

En conclusión, no hay coherencia entre los informes y en mi humilde opinión, los copropietarios no tenemos las herramientas que nos permitan tener claridad en la gestión del 2019 y 2020, menos aun cuando hay pérdidas considerables. De parte de la Señora Contadora (...), sólo hemos obtenido estos informes de fin de año. Ella también en la Asamblea se ofreció para formar parte del Consejo de Administración, labor que en todos los Conjuntos se ejerce ad honorem. (ver Acta)

En virtud de lo anterior elevo de manera muy comedida, la siguiente consulta:

La señora Contadora (...) recibió del Conjunto (...) la suma \$1.920.000 por el año 2019 y \$1.920.000 por el año 2020, ¿ella no está obligada a presentar unos informes financieros de acuerdo con las Normas Contables Generalmente aceptadas y bajo el formato NIF?

En la respuesta dada por el Consejero del C.T.C.P. - C.P. LEONARDO VARÓN GARCÍA no le aclaró a quien consultó que nunca los datos de un estado de flujos de efectivo son iguales al estado de resultados debido a que el primero es presentado bajo la base de una contabilidad de caja y el segundo es presentado bajo el método del devengo o "causación", ya que en el estado de resultados pueden existir

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

“partidas que no generan entradas ni salidas de efectivo” o “variaciones de partidas que afectan el capital de trabajo” (variaciones del período entre activos corrientes vs pasivos corrientes)²

Por lo anterior, según mi concepto, es una aclaración formal que debe hacer el CTCP como responsable de efectuar aclaraciones de interpretación contable de los diferentes estados financieros.

Para el efecto, le solicito muy comedidamente al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, complemente la respuesta al concepto 2021-0265 sobre la errada interpretación que se está dando el consultante, al estado de flujos de efectivo indicando que sus cifras deben ser iguales al estado de resultados, cuando realmente nunca pueden ser iguales debido a que las bases de preparación contable son distintas.”

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:

La anterior respuesta se encuentra relacionada con el concepto 2021-0255 que puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4090e270-851a-46e3-9aef-b78e1f9696e1>

La señora contadora (...) recibió del Conjunto (...) la suma \$1.920.000 por el año 2019 y \$1.920.000 por el año 2020, ¿ella no está obligada a presentar unos informes financieros de acuerdo con las Normas Contables Generalmente aceptadas y bajo el formato NIF?

¹ Tales como las depreciaciones de propiedad, planta y equipo, amortizaciones de activos, deterioro de activos, provisiones en los pasivos, las cuales son solo registros contables para cumplir las normas contables vigentes.

² Las cuales cumplen las formalidades de las bases de finanzas, que cuando las variaciones de los aumentos en los activos y disminuciones en los pasivos son aplicaciones de fondos o lo contrario cuando las variaciones de los activos disminuyen y los pasivos aumentan son fuentes de fondos.

Las copropiedades residenciales o mixtas constituidas como personas jurídicas, se encuentran obligadas a llevar contabilidad, por lo que deben clasificarse como pertenecientes al grupo 2 o 3, de conformidad con lo siguiente:

Condición	Grupo 2	Grupo 3
Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) ³ .		X
Entidades que no cumplan el requisito anterior	X	

Los estados financieros de las entidades pertenecientes al grupo 2 y 3, deben presentarse de manera comparativa, de conformidad con lo establecido en:

- “A menos que esta Norma permita o requiera otra cosa, una entidad revelará información comparativa respecto del periodo comparativo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa para la información descriptiva y narrativa, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente”. (párrafo 3.14 de la NIIF para las PYMES – anexo 2 del DUR 2420 de 2015);
- “Una microempresa revelará información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los montos presentados en los estados financieros del periodo corriente. Adicionalmente, incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente”. (párrafo 3.6 del Marco Técnico Normativo para los Preparadores de Información Financiera que Conforman el Grupo 3. – anexo 3 del DUR 2420 de 2015);

La responsabilidad principal respecto de la contabilidad le corresponde a la administración de la copropiedad, lo que incluye la solicitud de información financiera y cualquier objeción o solicitud de corrección respecto de la información financiera presentada.

El artículo 50 de la Ley 675 de 2001 menciona la responsabilidad del administrador:

“**Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los

³ Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias”. Subrayado fuera de texto.

En las funciones enumeradas en la misma ley (artículo 51), se encuentran:

“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”. Subrayado fuera de texto.

(...) no le aclaró a quien consultó que nunca los datos de un estado de flujos de efectivo son iguales al estado de resultados debido a que el primero es presentado bajo la base de una contabilidad de caja y el segundo es presentado bajo el método del devengo o “causación”, ya que en el estado de resultados pueden existir “partidas que no generan entradas ni salidas de efectivo”⁴ o “variaciones de partidas que afectan el capital de trabajo” (variaciones del período entre activos corrientes vs pasivos corrientes)

Respecto de la aclaración solicitada, compartimos su apreciación respecto de las diferencias que pudieran resultar respecto de la presentación de partidas presentadas en el estado de resultados frente a las presentadas en el estado de flujos de efectivo. No obstante, más que una pregunta específica realizada por la consultante, se trataba de una lista de posibles inconsistencia presentadas en la presentación de la información financiera.

En el concepto 2021-0168⁵ el CTCP manifestó:

“(…) en el caso en que el marco de información financiera requiera la elaboración de un estado de flujos de efectivo, o este sea elaborado voluntariamente por la copropiedad, este se elaborará siguiendo los lineamientos del marco de información financiera aplicado. La contabilidad se elabora aplicando la base contable de causación y no de caja, y por eso algunos saldos causados pueden quedar retenidos en la contabilidad como pendientes de pago. El estado de flujos de efectivo convierte la base contable de causación a una base de caja, presentando información sobre los flujos de la entidad, este puede elaborarse aplicando el método directo, que establece los flujos directos recibidos, o el indirecto, que se elabora a partir de los saldos presentados en el estado de resultados, ajustando las partidas que no generaron efectivo. Para el caso del efectivo recibido de los copropietarios resultaría muy sencillo

⁴ Tales como las depreciaciones de propiedad, planta y equipo, amortizaciones de activos, deterioro de activos, provisiones en los pasivos, las cuales son solo registros contables para cumplir las normas contables vigentes.

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d5dae9c6-2eb8-489e-9286-605e2fb8015c>



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

conciliar los saldos por el método directo, para ello, se partiría del saldo de ingresos por cuotas registrado en el estado de resultados, y se ajustaría por el cambio registrado en las cuentas por cobrar a los copropietarios.

Para mayor claridad sobre la forma de elaborar este estado financiero, le recomendamos revisar la NIC 7 de las NIIF plenas, o la sección 7 de la NIIF para las Pymes, donde se dan las directrices para su elaboración.”

En conclusión, es responsabilidad del administrador de la copropiedad, llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, sin perjuicio de que la copropiedad contrate los servicios de un contador público, para que bajo su supervisión se preparen y certifiquen los estados financieros. También es responsabilidad de los administradores rendir cuentas y elaborar un informe de gestión al final del ejercicio, según lo requerido por los artículos 44 y 45 del código de comercio, normas que se aplican de forma extensiva. De no cumplirse sus obligaciones, lo que se genera es un incumplimiento de sus funciones.

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,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/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