



CTCP-10-00-2017

Bogotá, D.C.,

Señora

Asunto: Consulta 1-2018-031945

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	28 de noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-1069 CONSULTA
Código de referencia	R-2-960
Tema	Reconocimiento en compra de bienes comunes

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, 2132 de 2016 y 2170 de 2017, 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 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

En el Documento Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupos 1, 2 y 3), se encuentra descrito el tratamiento contable de los bienes comunes de una copropiedad.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Estimado colega buenas tardes.

Antes que todo le pido el favor me disculpe por interrumpirle y abusar de su confianza.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

[Handwritten signature]





Me permito presentarme Soy Gilberto Martínez González, contador publico(sic) egresado de la Universidad Libre de Colombia.

Me desempeño como revisor fiscal de conjuntos residenciales.

Ayer me encontré con usted en calima, yo estaba colaborando en la parte logistica(sic) de la feria organizada por la liga de propiedad horizontal, usted estaba saliendo y yo estaba entrando, porque en ese momento había salido a almorzar.

Tuve la oportunidad de conocerle y preguntarle si le podía hacerle una consulta por este medio a la cual me respondió que si.(sic)

Ahora paso a comentarle la situación que se me esta(sic) presentando en un conjunto Residencial de ciudad Salitre que se llama Edificio karanday.(sic)

En el mes de abril de 2018, realizaron la asamblea general ordinaria de propietarios, me postulé para revisor fiscal, quedé(sic) de segundo, porque reeligieron al colega que estaba.

El pasado mes de Julio me llamó el presidente del Consejo de administración, un señor cuyo nombre es Luis Hernando Morales Pacheco, que es contador para invitarme a una reunión(sic) y manifestarme que el colega revisor fiscal había renunciado y que me correspondía asumir la revisoría fiscal.

Al examinar los E.F. del mes de Agosto de 2018 me dí(sic) cuenta que en el Estado de resultados estaban mostrando una cifra de \$32 millones y que decía excedentes.

En la reunión del 19 de Septiembre de 2018, pregunté a la sra(Sic) contadora María Adriana Melo Rodríguez a que se debía esa cifra y no dieron una respuesta satisfactoria.

Posteriormente revisé el acta de la asamblea y la asamblea determinó(sic) que la cifra de \$37 millones de una cartera vencida que recuperaron en el año 2017 se utilizara para hacer un mantenimiento del cerramiento, pero lo que hicieron fue utilizar los excedentes.

El 17 de Octubre de 2018 nos reunimos para entregar el informe de los E.F. del mes de Septiembre de 2018 en dicho informe dejé por escrito y les manifesté(sic) que el estado de resultados y los E.F. no estaban bien presentados, debido a que los Excedentes que se estaban mostrando en el ingreso correspondían(sic) a los excedentes acumulados al 31 de Diciembre de 2017 y no estaba mostrando la realidad.

En esa fecha se acordó que debido a que los E.F. presentaban inconsistencias no los firmaría(sic) y que el Sr Luis Hernando Morales y otro sr Jaime Bernal quien también es contador nos reuniríamos junto con la contadora para analizar las cifras y efectuar las correcciones, me esperé(sic) hasta el 5 de Noviembre de 2018 y en vista que no avisaron, el día 6 de noviembre de

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co





2018 les envié un comunicado mencionandoles(sic) lo que les había manifestado en la reunión del pasado 17 de Octubre de 2018 y que efectuaran las correcciones.

Me citaron que nos reunieramos(sic) el 15 de Noviembre de 2018, hice presencia se analizaron los puntos mencionados en el comunicado del 6 de Noviembre de 2018 y se manifestó(sic) que harían las correcciones, pero sobre un valor agregado de \$22.128.696 que contabilizaron como Pasivo "Ingreso destinación especial" el Sr Luis Hernando Morales manifestó que ese valor, no era ingreso y que no lo iban a corregir, que se mostraba como ingreso como un fondo para destinación especial.

El pasado 20 de Noviembre de 2018 les envié(sic) mi informe de los Estados Financieros con corte al 31 de Octubre de 2018, el cual le adjunto, donde les manifiesto que el valor de los \$22.128.696 se retire del pasivo y se contabilice como ingreso, porque el pasivo es inexistente debido a que no se le debe a nadie.

En esa reunión, nuevamente los dos colegas y los demás miembros del consejo insisten que debo aceptar lo que ellos dicen y que así mismo debo firmar los E.F., a lo cual les manifesté(sic) que no estaba de acuerdo con ese pasivo y que no iba a cambiar mi decisión, porque físicamente es un ingreso, además que mi ética(sic) estaba en juego y que si no había actuado así antes, cuando era joven mucho menos ahora que soy un viejo y que si tenía que retirarme que con mucho gusto, lo hacía(sic) convocando una asamblea extraordinaria y le presentaba la renuncia a la asamblea, pero que los gastos de la asamblea fueran asumidos por los consejeros.

Los señores colegas me dijeron que en la reunión(sic) del pasado 15 de Noviembre de 2018 yo había aceptado contabilizar el ingreso como un pasivo y que eso no tenía(sic) presentación, por lo cual me coaccionaron a que como me estaban pagando yo no podía dejar unos E.F. sin firmar, ante lo dicho por ellos dos consejeros los cuales me trataron mal y ante dicha situación, les di mis agradecimientos y me retiré.

Yo me sostengo y afirmo lo que digo, con fundamento en los principios básicos de contabilidad, que el valor ofrecido por la empresa de vigilancia es un ingreso **No un Pasivo**

Ante lo anterior, mucho le agradecería(sic) que por favor me de(sic) su concepto sobre mi argumento, que el valor descontado de la factura mediante la nota crédito enviada por parte de la empresa de vigilancia, si es un INGRESO, No un PASIVO y si puedo entablar una queja contra mis dos colegas incluida la sra(sic) Contadora que hace lo que los Srs(sic) colegas miembros del consejo le dicen, para mi concepto la sra(sic) contadora no actúa con criterio profesional, hace lo que los srs(sic) le digan."

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

[Handwritten signature]





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.

En primera instancia debemos aclarar que el nombramiento del revisor fiscal le corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, y para el caso planteado, si el revisor fiscal seleccionado renunció y por estatutos se establece que en caso de renuncia podrá aceptar el cargo la persona que quedó como segundo en la votación podrá ser designado, en caso contrario, deberá convocarse una nueva asamblea para la correspondiente designación.

De otra parte, si la cartera recuperada ya se encontraba deteriorada debía reconocerse una reversión de ese deterioro en el 2017, es decir, llevarla como un ingreso en el estado de resultados. Por lo anterior, esto genera una utilidad en los estados financieros de la copropiedad, que será reclasificada a resultados del ejercicio al final del periodo.

Ahora bien, si la asamblea aprobó el uso de esos excedentes para la adquisición de los bienes comunes, estos podrán ser reconocidos contablemente dependiendo de su objeto, es decir, debe determinarse qué tipo de bien será y con qué recursos se adquieren así:



Por lo anterior, una vez seleccionado el tipo de bien, deben aplicarse los criterios indicados en la tabla Cuadro No. 7 "Criterios para la contabilización de Bienes comunes" del Documento Orientación Técnica No 15 "Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", la cual puede consultar en el sitio web www.ctcp.gov.co enlace Publicaciones – Orientaciones Técnicas.

Los Contadores Públicos que realicen trabajos de auditoría de información financiera, revisión de información financiera histórica, otros trabajos de aseguramiento u otros servicios profesionales,





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

aplicarán las NIA, las NITR, las ISAE o las NISR, contenidas en el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Así mismo, el Anexo citado, será de aplicación obligatoria por los revisores fiscales que presten sus servicios, a entidades del Grupo 1, y a las entidades del Grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de activos o, más de 200 trabajadores.

Así mismo, para los demás trabajos de auditoría de entidades que no cumplan con los requisitos mencionados anteriormente, deberán aplicar lo normado en el artículo 7° de la Ley 43 de 1990.

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,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT





**El progreso
es de todos**

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 21 de Diciembre del 2018

1-2018-031945

Para: **gimargo@yahoo.es**

2-2018-031799

x

Asunto: 2018-1069

Buenas tardes

Remitimos respuesta asu consulta

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Anexos: Respuesta a la consulta 2018-1069.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

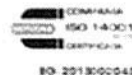
Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v17

GD-FM 009v16

