



CTCP-10-00964-2017

Bogotá, D.C.,

Señora
BLANCA INÉS MANCERA ALZATE

Asunto: Consulta 1-2017-010729

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	21 de Junio de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-561 CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal.

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, 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

- Se reconocerá los intereses de mora, siempre y cuando, se cumplan con los criterios de reconocimiento y medición, establecidos en los marcos técnicos normativos vigentes.
- La administración la responsable de Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales
- El presupuesto es una herramienta de control





CONSULTA (TEXTUAL)

Soy una propietaria de un inmueble en un conjunto regido por la Propiedad Horizontal. Cuando me entregaron la cartilla con los estados financieros para la asamblea General de copropietarios considere(sic) que merecía explicación a los mismos ya que encontré algunas fallas en ellos. El revisor fiscal no me atendió y el contador en su explicación marco diferencias en la ejecución presupuestal expresando que haría las correcciones en asamblea.

Llego la Asamblea, lastimosamente los copropietarios no leen los informes y solo (sic) asisten con el fin de no ser sancionados por inasistencia. Nadie hizo aclaraciones a mi solicitud y exprese (sic) mis inconformidades aun (sic) si(sic) los estados financieros fueron aprobados con una nota en donde(sic) la Asamblea expresa que deben reunirse conmigo, aclara dudas y dar a conocer a la comunidad los resultados. A la fecha no he sido solicitada para ser escuchada.

No se i(sic) ustedes puedan ayudarme, no considero justo que una persona vea vulnerado sus derechos porque una Asamblea aprueba lo que no ha leído.

Resumo en pocas líneas mis dudas.

Las notas de los estados financieros no coinciden con las cifras expresadas en ellos.

Hay variación en las cifras de los estados financieros de 2015 al compararlos con el 2016 y la respuesta es por las nuevas normas vigentes (NIF).

Antiguamente los intereses de mora se llevaban en cuentas de orden, por el nuevo método estas cifras desaparecieron porque ya no existen las cuentas de orden. Mi pregunta es: No han debido reclasificarse estos intereses en la cuenta 13 o simplemente se perdonan. Siendo así (sic) considero que se viola el principio de constitucionalidad de la igualdad ya que a algunos morosos se les envía a jurídica y les toca pagar los intereses.

Los intereses de mora no se causan, pero se cobran a los morosos

A ejecución presupuestal que es ingresos contra gastos, es totalmente diferente al Estado de Resultados, pero en el año 2015 si coinciden. L(sic) que hace que la utilidad del ejercicio sea diferente. Pero la respuesta es que son dos cosas totalmente diferentes.

Tengo entendido que las políticas para las NIF no tenían que ser aprobadas por la Asamblea pero cuando los cambios implican más de 84 millones no merece que la asamblea conozca algo sobre ese detrimento patrimonial.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Por lo anterior, el contador reconocerá los intereses de mora, siempre y cuando, se cumplan con los criterios de reconocimiento y medición, establecidos en los marcos técnicos normativos vigentes. Ahora bien, en caso de no cumplir dichos criterios podrá ser informado en las notas a los estados financieros.

El CTCPC ha resuelto otras consultas similares con respecto a intereses de mora, 2017-352, 2016-856, 2016-539, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, emitidos por este Órgano de Normalización, los cuales podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

2. Las funciones del Administrador están definidas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así:

"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.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, si lo hubiere.

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. (...)" (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, es la administración la responsable de *Preparar* y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales

3. En relación con el tema del presupuesto, el Documento de Orientación Técnica No 15 - Copropiedades de Uso residencial o Mixto para los Grupos 1, 2 y 3, emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, indica lo siguiente:

"...el presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un periodo anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden



No quiero entrar en demandas solo (sic) quiero saber si ustedes con su concepto me pueden ayudar y que podemos hacer las minorías ante esta situación. "

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 las funciones que la Ley ha asignado al CTCP (Ver Ley 1314 de 2009 y Ley 43 de 1990) se encuentran las de resolver inquietudes sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera y aseguramiento de la información y la de servir de órgano consultor del estado y los particulares sobre aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y ejercicio de la profesión contable. Por ende, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre lo adecuadas o inadecuadas que pueden llegar a ser las actuaciones de la administración, el contador y el revisor fiscal de una copropiedad.

Sin embargo, este Consejo hace las siguientes precisiones.

1. El Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), sobre intereses de mora indica:

"Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios."

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad." (...)

"En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad(...)"

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Atentamente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

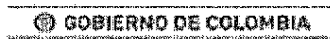
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Gabriel Gaitán León / Luis Henry Moya

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12

2017-06-20 3:47:03 PM	ENTREGADO	JOSÉ JAVIER PEÑUELA SALGADO	AREA FUNCIONAL DE GESTIC DOCUMENTAL
2017-06-20 3:47:50 PM	CORRESPONDENCIA - FISICA - El documento fue radicado con el No. 1-2017-010729	JOSÉ JAVIER PEÑUELA SALGADO	AREA FUNCIONAL DE GESTIC DOCUMENTAL
2017-06-20 3:48:06 PM	CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE Asignación de la solicitud a WILMAR FRANCO FRANCO - CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE	WILMAR FRANCO FRANCO	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-06-20 3:48:10 PM	Cierre Parcial: Causa-Fisico Solucion;	WILMAR FRANCO FRANCO	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-06-20 3:48:11 PM	CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE Asignación de la solicitud a WILMAR FRANCO FRANCO - CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE	WILMAR FRANCO FRANCO	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-06-21 7:17:13 AM	Cierre Parcial: Causa-Distribución (física y digitalizada) Solucion;	JOSÉ JAVIER PEÑUELA SALGADO	AREA FUNCIONAL DE GESTIC DOCUMENTAL
2017-06-21 7:17:14 AM	CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE Asignación de la solicitud a WILMAR FRANCO FRANCO - CONSULTA DE BLANCA INES MANCERA ALZATE	WILMAR FRANCO FRANCO	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-06-21 7:23:15 AM	POR ENTREGAR - MENSAJERIA EXTERNA	JOSÉ JAVIER PEÑUELA SALGADO	AREA FUNCIONAL DE GESTIC DOCUMENTAL
2017-06-21 7:24:02 AM	Enviado en la planilla externa No.TP2-57614-2017	JOSÉ JAVIER PEÑUELA SALGADO	AREA FUNCIONAL DE GESTIC DOCUMENTAL
2017-06-22 3:12:58 PM	Asignación de la solicitud a ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT	MARÍA VALESKA MEDELLÍN MORA – CONT	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-06-22 3:13:06 PM	Cierre Total Automatico Causa - Aceptar Asignación Solución - Asignación de la solicitud a ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT	EVENTO DE SISTEMA	GESTIONDOC - Corresponder
2017-08-02 11:29:12 AM	Asignación de la solicitud a GABRIEL GAITAN LEON Motivo Reasignación: Consulta proyectada y firmada 2017-561	ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
2017-08-02 1:16:17 PM	Cierre Total Automatico Causa - Respuesta realizada Solución - Respuesta enviada al consultante.	GABRIEL GAITAN LEON	CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

1 [Total páginas: 1][Total registros: 13]

