



CTCP-10-0069-2017

Bogotá, D.C.,

Señora  
**ALEXANDRA ALVAREZ MEJIA**  
Alexandraalvarez67@hotmail.com

Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	25 de Mayo de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-469 CONSULTA
Tema	Copropiedades

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

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene facultades para determinar qué actuaciones son legales o ilegales. Adicionalmente, la contabilidad debe elaborarse aplicando el principio de devengo y reconocer todas las operaciones que se desarrollan en la copropiedad.



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Reciban un cordial saludo y en calidad de propietarios en una copropiedad de nombre Conjunto Residencial (sic) Villas de Alcalá (sic) Estapa 1 PH, domiciliada en la Carrera 112 A Bi No 71C 96, solicitamos de manera cordial nos ilustren sobre los siguientes procesos y procedimientos administrativos y contables para una propiedad horizontal como en el caso que nos ocupa:*

*Una vez practicada una auditoría a una persona jurídica (administración), que arrojo (sic) resultados negativos entre los que se incluyen pérdida (sic) de dineros (sic) por parte de la anterior administración malos manejos y demandas laborales en curso y una demanda de rendición de cuentas espontánea por parte del anterior administrador y una demanda por impugnación de la sesión de asamblea se generó contratación de abogados por honorarios. Estos hechos ocurrieron en el (sic) 2016 y los contratos con los abogados fueron suscritos en el mismo año, pero no se vieron reflejados ni la totalidad del gasto ni la totalidad de la cuenta por pagar por este concepto. Tampoco aparecen las provisiones como posibles contingencias (en el entendido que específicamente la demanda laboral es de carácter dinerario) las prestaciones dinerarias de los demandantes. Esta práctica es legal dentro de la normatividad y principios generales de contabilidad aceptados en Colombia. Dicho sea de paso, estos estados financieros no se presentaron para el periodo 2016 bajos las normas NIF. En este caso el contador argumentó que no causó la totalidad de los honorarios por cuanto no tenía la cuenta de cobro total al momento de la causación sino de anticipo, pero sí tenía el contrato suscrito por las partes con el valor del mismo. Esto ocasionó (sic) que la Asamblea General no tuviera conocimiento real de la situación financiera del conjunto y de obligaciones financieras.*

*El informe de cartera morosa fue presentado con saldos contrarios a su presentación normal, es decir, se presentó la cartera con saldos crédito como si la copropiedad les debiera a algunos propietarios. Esto teniendo en cuenta que según la administración del conjunto el 85% de los propietarios nos encontramos en mora y existen \$10.831.000 en consignaciones por identificar. ¿Es legal dicha presentación en los estados financieros de una copropiedad presentar saldos contrarios a su naturaleza contable?*

*Existen unos ingresos por públicos (15 parqueaderos) que, si bien se encuentran en unas bahías enfrente del conjunto, no se cuentan con escrituras de los mismos y menos se encuentran tificados (sic) como bienes comunes. ¿Es legal que estos se (sic) perciban como ingresos para la copropiedad a través de un cobro mensual que se realiza a propietarios con tarifa única por el arrendamiento mensual? ¿En ese caso cuál (sic) podría ser el manejo contable, fiscal y tributario que se le debe dar a estos ingresos?*

*La administración del conjunto adquirió una cabina de sonido en el 2016, cuya compra se realizó al presidente de consejo y ordenador del gasto. ¿Esta práctica es legal si se tiene en cuenta que la cuenta de cobro se realizó a nombre de otro proveedor y no de quien realmente la vendió?*

*J.P.*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v12



*La copropiedad se vio incurso en el pago de cuatro (4) reconexiones de energía por causa del no pago a tiempo del servicio de energía, esas multas y sanciones por reconexión no se visualizaron en los estados financieros aportados seguramente porque fueron llevadas al mayor valor del gasto. Esto es legal o deben mostrarse en otra cuenta teniendo en cuenta que la empresa de energía certifico (sic) que encontró en esas mismas ocasiones auto reconectada el servicio de energía.*

*Los aportes o donaciones (sic) entregadas en dinero a la copropiedad como (sic) deben ser contabilizadas puesto que se recibieron estos y no se encuentran visualizadas en el balance.*

*¿Es legal el cobro de multas de asamblea cuando están no se encuentran normadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal ni en un acta de asamblea?*

*Es legal no incluir los ingresos por parqueaderos y alquiler de los salones comunales en el presupuesto, cuando la Ley 675 de 2001 en el Archivo 34, establece que constituye el patrimonio de la copropiedad. Es legal proceder con el pago mensual de los honorarios de administración, contador, empresa de vigilancia y empresa de aseo, sin cumplir el requisito establecido contractualmente respecto de la presentación con la cuenta de cobro del pago de los aportes a la seguridad social y máxime si se probó que de los aportes la seguridad social y máxime si se probó que de parte de estos proveedores no se hacían los pagos.*

*Es legal que en ausencia del revisor fiscal porque (sic) no fue nombrado por la Honorable Asamblea, el contador no certifique los estados financieros correspondientes al año 2016, pues argumentando que esta certificación no hace parte integral de los estados financieros.*

*¿unos (sic) estados financieros con este tipo de falencias y presentación deben ser aprobados por la Honorable Asamblea?*

*¿Estas inconsistencias y falta de previsión frente al cumplimiento de la normatividad legal por parte del contador y la representante legal pueden ser sancionados por algún ente (sic) de control? ¿Si es así a que (sic) ente debo dirigirla queja?"*

## 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.

A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos: en primer lugar, debemos precisar que habiéndose emitido los Decretos que ponen en vigencia los estándares internacionales de información financiera en Colombia, el tratamiento contable y la presentación en los estados financieros debe darse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



indica en la consulta el grupo al cual pertenece, el presente concepto se elabora tomando como referencia el marco técnico normativo contenido en el Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015 y modificaciones, es decir, las NIIF para las PYMES.

1. Cabe recordar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011. Dentro de las funciones señaladas en la normativa en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, no es competente para pronunciarse sobre aspectos legales. Por lo anterior, este consejo no es dará respuesta a los numerales 2, 7, 8, 9, 10 que tratan sobre la legalidad de la actuación de terceros.
2. De acuerdo con lo establecido en el párrafo 2.36 de la NIIF para las PYMES emitido por el IASB, la contabilidad debe llevarse bajo el principio de Devengo. Por ello debemos traer a colación el siguiente párrafo:

**Párrafo 2.36** "Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas."

Considerando lo anterior, y de acuerdo con el caso planteado por el consultante, los honorario correspondientes a los servicios prestados deben reconocerse en el mes en que efectivamente se prestó el servicio.

3. Los saldos negativos en cartera podrían llegar a ser considerados errores y por tanto ser tratados como tal. Vamos acudir a los siguientes Párrafos de la Sección 2, Sección 10 de la NIIF para las PYMES y algunos apartes del Documento de Orientación Técnica 001, emitido por este Organismo:

**Párrafo 2.6 de la NIIF para las PYMES** "La información es material—y por ello es relevante—, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea. Sin embargo, no es adecuado cometer, o dejar sin corregir, desviaciones no significativas de la NIIF para las PYMES, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera, del rendimiento financiero o de los flujos de efectivo de una entidad."



**Párrafo 10.21 de la NIIF para las PYMES** "En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento:

- (a) reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error, o
- (b) si el error ocurrió con anterioridad al primer periodo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio de ese primer periodo."

**"Documento de Orientación Técnica 001 – Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos**

*Cambios en políticas contables y corrección de errores: Tanto las NIIF completas como la NIIF para la PYMES, establecen que un cambio en políticas contables, a menos que obedezca a modificaciones a las NIIF o a nuevos estándares y las disposiciones transitorias establezcan otra cosa, debe generar una aplicación retroactiva, afectando los estados financieros desde el periodo más antiguo presentado. Algo similar ocurre con la corrección de errores materiales, lo cual conduce a la reexpresión retroactiva de la información financiera (Ver NIC 8 y Sección 10 de la NIIF para las PYMES).*

*Si se toma esta disposición como una instrucción contable, sería necesario recomponer los libros de contabilidad desde el inicio del periodo más antiguo presentado, que en el caso del Grupo 1 llevaría en la práctica a reexpresar 3 años y en el Grupo 2, 2 años, para el caso de cambios en políticas o la corrección de errores de varios años de antigüedad. Es claro que esto es absolutamente ineficiente e inaplicable. (...)*

*Por su parte, el ajuste correspondiente debe reconocerse en la contabilidad cuando se presente, afectando, si es del caso, las ganancias acumuladas. Un ejemplo ilustra mejor esta situación:..."*

Por lo anterior y de acuerdo con la información suministrada por el consultante, podemos concluir que, si corresponde a errores de periodos anteriores, se requiere la reexpresión de los estados financieros del ejercicio correspondiente y su contabilización en el periodo que se detectó.

Ahora bien, las conciliaciones bancarias son un instrumento de control interno, y sus partidas conciliatorias podrían considerarse como soportes para efectuar registros contables cuando los bancos suministren los documentos que las sustentan especialmente en el caso de consignaciones efectuadas pendientes de registro.

4. Si la copropiedad presta el servicio de parqueadero debe aplicar lo normado en el párrafo 23.14 de la NIIF para las PYMES para reconocer y medir los ingresos derivados de dicha actividad, el cual establece: "Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias"



*asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:*

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.*
  - (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.*
  - (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.*
  - (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad"*
5. Según lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.1.1 del Decreto 2420 de 2015, este Consejo ha concluido que el artículo 123 del Decreto 2649 de 1993 aún se encuentra vigente. En consecuencia, las transacciones y otros eventos reconocidos, deben soportarse debidamente.

El artículo 123 del Decreto 2649 de 1993 señala respecto de los soportes:

*"Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren. Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación. Los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle."*

Por lo anterior, los documentos que cumplan con lo señalado anteriormente podrán ser considerados como soportes para efectos contables, ejemplos de este tipo de soportes pueden ser: facturas o documentos equivalentes, recibos de caja, cuentas de cobro, contratos, escrituras públicas, notas débito o crédito, notas de contabilidad, comprobantes de ingreso o egreso, recibos de caja, consignaciones, remisiones, órdenes de compra, pagarés, entradas o salidas de almacén, entre otros.

Ahora bien, este consejo no tiene facultades para determinar el actuar del presidente del consejo, sin embargo, este debe cumplir lo establecido en los estatutos de la copropiedad.

6. Los cobros por reconexión de servicios públicos deben ser reconocidos como un gasto de la copropiedad porque incurrió en ellos, ahora bien, de acuerdo con los nuevos marcos técnicos normativos estos deben clasificarse de acuerdo con la naturaleza de los mismos.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



7. La respuesta al numeral 6 de su consulta, puede encontrar en el Documento de Orientación Técnica 14 Orientación Técnica sobre Entidades sin Ánimo de Lucro, específicamente en el numeral 4. Contribuciones, compromisos y donaciones distintas de efectivo en los literales h e i. y el cual puede ubicar en el enlace [http://www.ctcp.gov.co/public.php?document\\_id=102](http://www.ctcp.gov.co/public.php?document_id=102). Así mismo, el CTCP ha dado respuesta a consulta similares las cuales puede encontrar resuelta en los conceptos números 2016-177, 2015-250 y 2014-092, el cual podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.
8. Ahora bien, en cuanto a las preguntas que se encuentran en los párrafos 11 y 12 de se consulta, en primer lugar debemos precisar que los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Entidad, tal como está señalado en la Ley 1258 de 2008:

*Art. 28. Revisoría fiscal. En caso de que por exigencia de la ley se tenga que proveer el cargo de revisor fiscal, la persona que ocupe dicho cargo deberá ser contador público titulado con tarjeta profesional vigente.*

*En todo caso las utilidades se justificarán en estados financieros elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y dictaminados por un contador público independiente.*

*Art. 37. Aprobación de estados financieros. Tanto los estados financieros de propósito general o especial, como los informes de gestión y demás cuentas sociales deberán ser presentadas por el representante legal a consideración de la asamblea de accionistas para su aprobación.*

*PARÁGRAFO. Cuando se trate de sociedades por acciones simplificadas con único accionista, este aprobará todas las cuentas sociales y dejará constancia de tal aprobación en actas debidamente asentadas en el libro correspondiente de la sociedad.*

Por otra parte, la Ley 222 de 1995, en sus artículos 37 y 38 define estados financieros Certificados y Dictaminados en los siguientes términos:

*Art. 37. Estados financieros certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.*

*Art. 38. Estados financieros dictaminados. Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



*normas de auditoría generalmente aceptadas. (Subrayado por fuera del texto original)*

*Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.*

*Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia.*

Por consiguiente, los estados financieros que se presentan a la asamblea, son los estados Financieros Certificados y en caso de contar con Revisor Fiscal, también dictaminados. Ahora bien, es válido aclarar que los contadores públicos, están expuestos a las sanciones penales, disciplinarias, administrativas y civiles por el incumplimiento a las normas a las que están sujetos, a través del Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores.

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.

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](http://www.mincit.gov.co)





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

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

Bogotá D.C., 23 de Agosto del 2017

**1-INFO-17-013407**

Para: **ALEXANDRAALVAREZ67@HOTMAIL.COM**

**2-INFO-17-009314**

2017-469

Asunto: 2017-469 pgo

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**GABRIEL GAITAN LEON**

CONSEJERO

Anexos: 2017-469.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

Nit. 830115297-6


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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**

 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**  
El. República. Equidad.



CD) FM 000.V10

