

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**OMAR FERNANDO CONTADOR**

E-mail: [fernando.contador@hotmail.com](mailto:fernando.contador@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-005548

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	10 de marzo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0279 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960
tema	Propiedad Horizontal Temas Varios

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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 contabilidad, 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:**

Un contador público, que suscribe estados financieros, en su calidad de contador de la copropiedad, debe cumplir los requerimientos de la Ley 43 de 1990 y otras disposiciones legales, de no hacerlo, puede terminar asumiendo responsabilidades disciplinarias, administrativas, penales y civiles, conforme a los requerimientos legales. En caso de que se generen diferencias con la administración, quien es responsable de los estados financieros, el contador público podría dejar evidencia en documentos separados de las salvedades que tengan respecto de las afirmaciones implícitas y explícitas, que se incorporan en los estados financieros. Si se identifica una amenaza, sobre la cual no sea posible establecer salvaguardas, conforme a los requerimientos del código de ética, el contador debería considerar su renuncia y no suscribir los estados financieros, los cuales podrían presentar errores materiales en sus afirmaciones.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

## CONSULTA (TEXTUAL)

“...Agradezco de su colaboración con la solicitud adjunta.

(...) Solicito su ayuda por el tema de la referencia. En un centro comercial de propiedad horizontal del cual soy contador se recibió una plata de una deuda que tenían los arrendatarios desde hace más de cinco años. Se contabilizo como se debía así:

	<i>D</i>	<i>C</i>
Cartera		130.000.000
Banco	130.000.000	

Hasta aquí todo estaba bien. Luego la administración realizo lo siguiente: Se distribuyó ese dinero una parte se devolvió en efectivo 75.000.000 a uno de los copropietarios que tiene más porcentaje el 64 % de la copropiedad, a los demás copropietarios se les abono a la deuda que tenían, y a los que no debían nada se les coloco como anticipo para luego ser cruzado con las cuotas próximas de administración.

(Y los otros 55 millones de pesos quedaron para pagos de deudas del centro comercial y gastos.)

El registro quedo de la siguiente manera:

	<i>D</i>	<i>C</i>
Cartera	25.000.000	
Banco	75.000.000	
Anticipos de admin (cuenta 27)	30.000.000	
Ingresos recibidos para terceros		130.000.000

Como los ingresos recibidos para terceros (cuenta 28) no existían; ya que este dinero lo tenía por cobrar el centro comercial en una cuenta 13 entonces la cuenta 28 de ingresos recibidos para tercero quedos sin contrapartida.

Así las cosas este dinero no estaba por distribuir a los copropietarios, y ahora cuando contabilizo los 130.000.000 al débito en la cuenta 28 esa operación hace que el pasivo que estaba por 100 millones por pagar quede con naturaleza contraria por valor de 30 millones. Por lo cual el balance general queda con pasivo de naturaleza contraria algo que no es usual en la contabilidad.

Por lo anterior solicito a ustedes muy comedidamente me den su opinión al respecto para poder dar por terminados los estados financieros año 2019.

Las inquietudes que solicito me ayuden a entender son las siguientes:

1. El pasivo que queda de naturaleza contraria como debe quedar en este caso?

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



2. *Los dineros que ingresaron si se podían repartir, siendo que la asamblea de abril de 2019 aprobó que se le devolviera los 75 millones al copropietario que tiene el 64 %*
3. *Yo como contador si puedo firmar esos estados financieros con un pasivo de naturaleza contraria?*
4. *En caso de quedar el pasivo de naturaleza contraria es mi obligación como contador firmar los estados financieros con pasivo de naturaleza contraria?, ¿debo firmar haciendo la salvedad, o que debo hacer en este caso.*
5. *Ese dinero se podía distribuir de la forma que se hizo siendo el centro comercial una entidad sin ánimo de lucro.*
6. *En caso de que esta operación no se pudiera hacer como se realizó, de quien es la responsabilidad.*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Respecto de su consulta, le informamos que no es función de este consejo dar asesorías ni resolver inquietudes sobre temas específicos, la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, y el contador que participa en su preparación y presentación, deben realizar los juicios necesarios, conforme al marco técnico aplicado, para definir si es adecuada la forma en que fueron reconocidas estas transacciones, de los registros incluidos en su consulta se identifican errores que deben ser revisados y ajustados, por quienes certifican dichos estados financieros. Según el Art. 37 de la Ley 222 de 1995, la certificación es una declaración de que la administración, y el contador, que ha participado en la preparación de dichos estados, han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

Las afirmaciones se refieren a la contabilización adecuada de los diferentes tipos de transacciones, a los saldos presentados en los estados financieros y a sus revelaciones. En el caso, de que esta declaración, no cumpla los requerimientos del reglamento, existen responsabilidades para los administradores y los contadores públicos que hayan suscrito tales estados financieros

De ser necesario, la administración de la entidad podría considerar contratar los servicios de un contador público independiente, para que ejecute una auditoría o revisión de tales estados financieros, y rinda un informe sobre ello, este informe se fundamenta en las afirmaciones de la administración, que también han sido certificados por el contador público que presta sus servicios a la copropiedad.

Respecto de las normas que deben aplicar las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica N° 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3). En ella puede encontrar directrices que pueden ayudarle a determinar la forma adecuada de contabilización de esta transacción. Algunas referencias que podrían ser útiles para

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

realizar los juicios requeridos, y que están contenidas en el maraco de información financiera que aplican las entidades clasificadas en el Grupo 2 del DUR 2420 de 2015, son las siguientes:

*1. El pasivo que queda de naturaleza contraria como debe quedar en este caso?*

El D.U.R. 2420 del 2015 en su anexo 2, indica en los siguientes apartes:

**Párrafo 2.8:**

*“Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal. Esto mejora la fiabilidad de los estados financieros”.*

**Párrafo 2.21:**

*“La cancelación de una obligación presente implica habitualmente el pago de efectivo, la transferencia de otros activos, la prestación de servicios, la sustitución de esa obligación por otra o la conversión de la obligación en patrimonio. Una obligación puede cancelarse también por otros medios, tales como la renuncia o la pérdida de los derechos por parte del acreedor.”*

En el registro inicial del pago, se cancela una cuenta por cobrar, lo que indica que en periodos anteriores la copropiedad había reconocido los cánones de arrendamientos como ingresos a su favor, lo cual es una indicación de que tales bienes han sido desafectados a favor de la copropiedad. En el segundo registro, cuando se contabiliza una serie de activos contra la cuenta ingresos recibidos para terceros, no es claro, si esta transacción es real y si ella fue debidamente documentada, podría tratarse de un error, que tendría un efecto significativo en las declaraciones y afirmaciones que realiza la administración.

El uso de la cuenta de ingresos recibidos para terceros, se da cuando una entidad actúa como agente y no como principal, pero parece que este no es el caso, porque el punto de partida es la cancelación de una cuenta por cobrar vencida, mediante la cual se habían reconocido los cánones de arrendamientos a favor de la copropiedad. Si la copropiedad es una persona jurídica independiente de los dueños, la administración, como responsable de los estados financieros, debería realizar los juicios necesarios, con fundamento en la información disponible, para determinar si el recaudo de los arrendamientos, es una transacción de la copropiedad, o de sus copropietarios. Si en el pasado, la copropiedad tales ingresos, no sería adecuado, que al recibo del dinero se creará una cuenta pasiva para registrar un valor recibido de terceros, que en realidad corresponden al pago de una cuenta por cobrar causada por la copropiedad.

En el caso específico en que la copropiedad, hubiera realizado una provisión de estas cuentas por cobrar, antes de registrar la cancelación de la cuenta por cobrar contra la cuenta de efectivo, las provisiones correspondientes debieron ser reversadas afectando el estado de resultados.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

**2. Los dineros que ingresaron si se podían repartir, siendo que la asamblea de abril de 2019 aprobó que se le devolviera los 75 millones al copropietario que tiene el 64 %**

No es competencia de este consejo pronunciarse sobre la legalidad o ilegalidad de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios, no obstante debe tenerse en cuenta que la copropiedad es una persona jurídica, distinta de los copropietarios, ella es de naturaleza civil, y sin ánimo de lucro, y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, en relación con las actividades propias de su objeto social. Por ello, si la copropiedad recupera cánones de arrendamiento que le corresponden a ella y no a los copropietarios, los recursos recibidos, por el pago de estas deudas deberían aparecer reconocidas en la contabilidad de la copropiedad, sin perjuicio de que su recuperación, tenga efecto, en el importe de las cuotas ordinarias futuras, o en las asignaciones que se realizan para el fondo de imprevistos. Por ello, la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financiero, deberá analizar si la distribución de estos recursos a los copropietarios cumple con los requerimientos legales, y hacerse responsable de sus actuaciones y de los errores en sus declaraciones.

**3. ¿Yo como contador si puedo firmar esos estados financieros con un pasivo de naturaleza contraria?**

**4. ¿En caso de quedar el pasivo de naturaleza contraria es mi obligación como contador firmar los estados financieros con pasivo de naturaleza contraria? ¿debo firmar haciendo la salvedad, o que debo hacer en este caso?**

Un contador público, que suscribe estados financieros, en su calidad de contador de la copropiedad, debe cumplir los requerimientos de la Ley 43 de 1990 y otras disposiciones legales, de no hacerlo, puede terminar asumiendo responsabilidades disciplinarias, administrativas, penales y civiles, conforme a los requerimientos legales. En caso de que se generen diferencias con la administración, quien es responsable de los estados financieros, el contador público podría dejar evidencia en documentos separados de las salvedades que tengan respecto de las afirmaciones implícitas y explícitas, que se incorporan en los estados financieros. Si se identifica una amenaza, sobre la cual no sea posible establecer salvaguardas, conforme a los requerimientos del código de ética, el contador debería considerar su renuncia y no suscribir los estados financieros, los cuales podrían presentar errores materiales en sus afirmaciones.

**5. Ese dinero se podía distribuir de la forma que se hizo siendo el centro comercial una entidad sin ánimo de lucro.**

**6. En caso de que esta operación no se pudiera hacer como se realizó, de quien es la responsabilidad.**

En el caso de una copropiedad, dada su condición de entidad sin ánimo de lucro, no se espera que se realicen distribuciones de excedentes, otra cosa distinta es que los superávit de caja, que se generan por la recuperación vencidas, tengan efecto en las cuotas futuras, o que los recursos y superávit existente sea utilizada para desarrollar obras a favor de la copropiedad, por ello, tal como se indicó en el punto 2, la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financiero, deberá

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

analizar si la distribución de estos recursos a los copropietarios cumple con los requerimientos legales, y hacerse responsable de sus actuaciones y de los errores en sus declaraciones.

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,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Fernando A. Coca Collazos

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Leonardo Varón García, Jesús María Peña Bermudez, Carlos Augusto Molano Rodriguez

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-005548

CTCP

COLOMBIA, 30 de abril de 2020

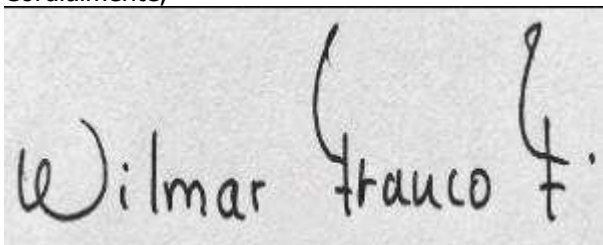
Señor(a)  
OMAR FERNANDO CONTADOR  
fernando.contador@hotmail.com;fcoca@mincit.gov.co

Asunto : CONSULTA 2020-0279

Saludo:

"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,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:  
fernando coca

Folios: 1  
Anexo: 0  
Nombre anexos: 2020-0279 Propiedad Horizontal Temas Varios revwff-rev ctcp final.pdf

Revisó: FERNANDO AUGUSTO COCA COLLAZOS

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20