

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-014803</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>22 de abril de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0200</b>
<b>Tema</b>	<b>PH - Temas varios: Deterioro, Liquidez, ESF, ERI y Revisoría Fiscal entre otros</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

"El suscrito, (...), identificado como aparece al pie de mi firma, en uso de los derechos constitucionales de hacer peticiones respetuosas a las autoridades, presento el siguiente documento en interés general, según lo establece el Artículo II del Código Contencioso Administrativo, con destino al Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP).

En uso del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, solicito sean resueltas las siguientes inquietudes técnicas, teniendo en cuenta que se refieren a un Conjunto Residencial (Grupo 3), los cuales están regidos por: Ley 1314/2009, Decreto 2420 - Anexo 3 /2015, Orientación Técnica 15 del CTCP /2015 y la Ley 675 /2001:

1. Una Reclamación ante EMCALI (Servicios Públicos), se ha registrado por igual valor en el mismo año en cuentas de Deudores y Cuentas por pagar, no teniendo en cuenta la norma del PRINCIPIO DE COMPENSACIÓN ("en ningún caso pueden compensarse cuentas de activo y de pasivo en el balance. Tampoco de ingresos y de gastos en las cuentas de resultado"). Al revisar los estados financieros de los años 2023-2022 y 2021, se encontraron registros que arrojan los siguientes saldos y sus cuentas:

	<b>CUENTA</b>			<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>13XX</b>	DEUDORES. Reclamación EMCALI (R.E)			21.207.240		
<b>23XX</b>	CUENTAS X PAGAR. (R.E)			21.207.240		
<b>13XX</b>	DEUDORES. Reclamación EMCALI (R.E)				22.766.623	
<b>23XX</b>	CUENTAS X PAGAR. (R.E)				22.766.623	

Calle 28 Nº 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

	<b>CUENTA</b>			<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>13XX</b>	DEUDORES. Reclamación EMCALI (R.E)					-
<b>23XX</b>	CUENTAS X PAGAR. (R.E)					-
<b>53XX</b>	GASTOS EXT. Costos y Gtos. Ejerc. Anteriores					36.208.519

**Pregunta:** ¿Se puede considerar un registro y aplicación correctos de las normas respectivas?

2. En relación con la **Cartera** (para la P. H., GRUPO 3), las características de la cartera morosa y sus intereses requieren de un manejo (registro) muy claro y con un control interno preestablecido teniendo en cuenta el reconocimiento y medición "posterior" con base a la normatividad, y distinguir entre lo que es una provisión "**fiscal**" y el **Deterioro bajo NIIF (o NIF)**. Para facilitar la comprensión y el análisis, se debería de adjuntar la respectiva Nota y revelar cuál es la política para el cálculo del Deterioro. Se encontró en los estados financieros, la siguiente presentación de saldos en diferentes años comparativos:

	<b>CUENTA</b>			<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>13XX</b>	DEUDORES. Intereses de Mora			10.905.239		
<b>13xx</b>	DEUDORES. Intereses de Mora bajo NIF			(10.905.239)		
<b>1399</b>	DETERIORO DE CARTERA					
<b>13XX</b>	DEUDORES. Intereses de Mora				13.203.933	
<b>13xx</b>	DEUDORES. Intereses de Mora bajo NIF				(13.203.933)	
<b>1399</b>	DETERIORO DE CARTERA				6.838.000	
<b>13XX</b>	DEUDORES. Intereses de Mora					14.771.244
<b>13xx</b>	DEUDORES. Intereses de Mora bajo NIF					(14.771.244)
<b>1399</b>	DETERIORO DE CARTERA					(27.952.000)
	<b>Saldos de la CARTERA TOTAL POR PERIODO</b>			<b>93.272.537</b>	<b>84.282.751</b>	<b>91.056.325</b>

Al leer en las notas a los estados financieros, se revela que "DETERIORO DE CARTERA AÑO 2023: Corresponde al acumulado de los inmuebles que al cierre del año 2023 no cancelaron un mes de las cuotas de administración. Hay una relación por apartamentos para el año 2022 y 2023.

**Preguntas:**

- a) ¿Es razonable y coherente que el saldo de los **DEUDORES POR INTERESES POR MORA Y BAJO NIF**, según el cuadro anterior, sea por el mismo valor como producto de la aplicación de la política de los Intereses a Cobrar, para cada año? No hay una Nota o revelación, ni se explicó en la presentación en la Asamblea.

- b) Según la relación de la **CARTERA POR VENCIMIENTOS** adjunta a los estados financieros (y a la convocatoria a Asamblea, los saldos más relevantes (60.1 Mills., de 105.8 Mills, 57 % del total de la cartera), viene de varios años atrás. No es razonable ni coherente, según presentación desaldos, que para el año 2021, el **DETERIORO** sea cero, para el año 2022, 6.8 Mills., y para el año 2023, 27.9 Mills. ¿Es eso posible según la normatividad al respecto? No se revela informe alguno por abogado para los riesgos de incobrabilidad de la cartera.
- c) Habría que tener en cuenta que el cálculo del Deterioro o ajuste cada año, afecta los resultados; según los estados financieros, a los gastos (2023) se cargaron \$22.476.000; según los saldos a fin de cada año para la cartera (ver última fila del cuadro anterior), la cartera año 2021 estaba en 93.2 Mills, para el año 2022 disminuye a 84.3 Mills, pero para el año 2023 se incrementa a 91.1 Mills. Según los saldos de la Cartera ¿Por qué la cuantía o magnitud del valor del Deterioro de la cartera para cada año (cero, 6.8 y 27.9 Mills., respectivamente), es razonable?
3. Con base a la información obtenida de los **estados financieros**, se ha analizado y extractado lo relacionado con la **LIQUIDEZ del Conjunto Residencial**, y el diagnóstico en relación con la LIQUIDEZ, es muy preocupante. En las notas y revelaciones el contador no se refiere a los riesgos de iliquidez financiera (o riesgos operativos), y por su parte el administrador (o el Consejo de Admón.) en su informe de gestión, no hacen comentarios a la parte financiera, incluido el estado de la cartera o la intervención de abogados para la recuperación de la cartera; por su parte el revisor fiscal en su Dictamen, no se refiere tampoco al estado de la cartera o al riesgo de iliquidez. En la tabla siguiente, se puede observar cómo se presenta el comportamiento y la tendencia de cifras tan relevantes como la CARTERA, las Obligaciones pendientes de pago y la **LIQUIDEZ INMEDIATA DISPONIBLE**. Hay un **déficit de tesorería recurrente y progresivo**: 2020 (- \$17.755.789), año 2021 (- \$29.080.427), año 2022 (- \$51.358.284) y para el año 2023 (- \$56.009.503). Según el comportamiento de la CARTERA (y según las Notas y el Dictamen), no se refleja una recuperación directa de la administración o por abogados. Según informe de los abogados, iniciaron procesos pre y jurídicos, solo a partir de julio de 2023. Según los saldos a final de cada año, las Cuotas de administración recibidas por anticipado, están financiando la gestión deficiente de la administración en la recuperación de la cartera (según el análisis de la información).

#### **Preguntas:**

- a) ¿En la propiedad horizontal, qué grado de responsabilidad tiene el administrador y/o el Consejo de administrador, en lo referente a los riesgos de iliquidez?
- b) ¿En la propiedad horizontal, qué grado de responsabilidad tiene el revisor fiscal, al no informar y dictaminar sobre los riesgos de iliquidez?

- c) *¿Se puede considerar una iliquidez recurrente en el tiempo, como detrimento patrimonial en el mediano y largo plazo? Los ingresos en la P. H., dependen solo de las cuotas de administración. La inversión en Cartera puede llevar a la iliquidez y a la insolvencia, financieras.*
- d) *¿Se debe de incluir en las Notas y Revelaciones la información relacionada con el grado de iliquidez, y para el caso, al ser recurrente y relevante?*

ESTADO DE LIQUIDEZ (NO CAPITAL DE TRABAJO CONTABLE)				2020	2021	2022	2023
Bancos Cte. Cte.				11.786.415	18.709.674	19.337.279	10.326.440
Fondos restringidos Fondo Imprevistos y otros)				51.724.788	51.724.788	56.467.279	54.742.491
Efectivo y equivalente disponible total				<b>63.511.203</b>	<b>70.434.462</b>	<b>75.804.558</b>	<b>65.068.931</b>
Fondo imprevistos (cta. Patrimonio)				(27.512.937)	(33.367.065)	(40.135.065)	(48.091.065)
CDT (Fondo Imprevistos)				51.724.788	51.724.788	56.467.279	54.742.491
Excedente monetizado para proyectos				<b>24.211.851</b>	<b>18.357.723</b>	<b>16.332.214</b>	<b>6.651.426</b>
Efectivo y equivalente al efectivo disponible				35.998.266	37.067.397	35.669.493	16.977.866
Cuentas por pagar totales				(53.754.055)	(66.147.824)	(87.027.777)	(72.987.369)
<b>LIQUIDEZ INMEDIATA DISPONIBLE</b>				<b>(17.755.789)</b>	<b>(29.080.427)</b>	<b>(51.358.284)</b>	<b>(56.009.503)</b>
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL:</b>							
CARTERA TOTAL				79.059.582	93.272.537	84.282.751	91.056.325
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR					(12.309.806)	(1.342.825)	(2.743.500)
CARTERA NETA				<b>79.059.582</b>	<b>80.962.731</b>	<b>82.939.926</b>	<b>88.312.825</b>
CUOTAS ADMON. RECIB. X ANTICIPADO				187.850	11.288.488	14.487.484	13.322.180

4. *Presentación del **Estado de Situación Financiera (ESF) DESCUADRADO**: Partiendo de lo básico según la Ecuación Contable ( $A=P + PAT.$ ), debe de cumplirse la igualdad producto de los saldos obtenidos del balance de prueba. Al observar el ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO DIC. 31-23 y DC. 31-22 (presentado a asamblea), hay un **DESCUADRE DE \$5.476.000** (para el año 2022), al revisar el porqué del descuadre. No obstante según la presentación del informe, el total de los Activos \$187.911.427, es igual al total del Pasivo y el Patrimonio. Según la columna de RVL (será revelaciones), debería de decir NOTAS (las normas técnicas se refieren a las Notas, las revelaciones son parte de las notas), en la NOTA 5 DEUDORES, está discriminado el saldo de la cuenta **DETERIORO DE CARTERA AÑO 2023 \$27.952.000 y para el año 2022 \$6.838.000**, pero en el "Balance general", este saldo aparece como - \$ 5.476.000. Así que se presenta el descuadre al balance no solo por "error de transcripción" sino que el valor del deterioro, es diferente según los contenidos de las notas y revelaciones. Si se utiliza el valor dejado de presentar de \$6.838.000, el valor total de los Activos sería de \$181.073.477 y el valor de los Pasivos más Patrimonio, \$187.911.427; **DESCUADRE \$6.838.000**. Los dos estados financieros básicos, No fueron expuestos en la sesión de la Asamblea, solo se explicaron algunos rubros, No se proyectaron tal como aparecen en lo enviado para la convocatoria, No se permitió que se presentaran*

*objecciones, no obstante que una persona comentó de algunas inconsistencias, la contadora sostuvo que los comentarios no eran basados en la "normatividad". Se aprobaron por asamblea, estados financieros descuadrados.*

**Preguntas:**

- a) *Si el ESF es comparativo 2023-2022, cada año es fundamental para dar cumplimiento a la norma técnica, pero al haber una inconsistencia (ya explicada en el párrafo anterior), y se aprobaron los estados financieros en ASAMBLEA, ¿Cuál es el procedimiento a seguir para subsanar la inconsistencia?*
- b) *¿Qué grado de responsabilidad tiene el contador o el revisor fiscal?*
- c) *Según parece al revisar la parte aritmética, la "inconsistencia" podría ser solo de forma, pero el inconveniente, es que la cifra del descuadre (- \$6.838.000 y No \$-5.476.000), lo convierte en un inconsistencia de fondo (error en la transcripción y valor errado, al presentarlo en las Notas y Revelaciones. ¿Cómo encasillar una inconsistencia como la referida, frente a las normatividad?*

5. **Presentación del Estado de Resultado Integral (ERI):** *Inconsistencias. En la P. H., los excedentes o pérdidas en un periodo deberían de dar como resultado, cero pesos, pues al ser entidades de derecho privado y sin ánimo de lucro, no deberían de dar excedentes. Cuando se presentan los presupuestos para obtener la cuota de administración respectiva, en resumen se aprueban los gastos o erogaciones necesarias para cumplir con el "objeto social" para lo cual fueron creadas. Así que con los gastos ya aprobados, y al tener el monto de la cuota de administración, se inician las operaciones y al final del periodo presupuestado, de los ingresos se cubren los gastos, ejecutados y se comparan con el presupuesto. Entonces, es necesario que el reconocimiento y la medición de las diferentes cuentas, sean consecuencia de la aplicación de la norma técnica y tanto los ingresos como los gastos produzcan el resultado del periodo, no solo razonable sino comparable, verificable, comprensible y en la presentación de los estados financieros, se revelen mediante notas a esos estados financieros, los saldos de las cuentas de tal manera que faciliten la comprensión, análisis y la toma de decisiones. Al revisar un estado de resultado en un Conjunto Residencial, se encontraron inconsistencias tanto de ingresos como de gastos, los cuales pueden ser observados y verificados en la tabla de la página siguiente (varios periodos del año 2020 al año 2023). En los OTROS INGRESOS, para los **años 2022 y 2023**, se encontraron **CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR** que según su naturaleza, vienen de depósitos de propietarios de inmuebles que no pudieron ser identificados. Pero si han pasado varios periodos (anuales) y no fue posible encontrar al propietario, deben de ser llevados a la Asamblea Ordinaria o extraordinaria, según el caso, ser presentados y proponer que al no poder ser identificados y permanecer como un menor valor de la CARTERA, se debería de*

*aprobar en asamblea, que al dar un plazo prudencial y no resultar el "dueño del depósito", se pueden llevar COMO OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES o no presupuestados. Se debería de revelar mediante una NOTA, y cumplir con los requisitos de procedimiento (ser llevados a asamblea y ser aprobados como Otros ingresos). Estas partidas por \$8.043.809 (2022) y \$1.123.025 (2023) no tienen su revelación y tampoco fueron parte integral del Dictamen del revisor fiscal. Para el año 2022, también se encontró que en los OTROS INGRESOS se incluyen \$24.947.721, y se reconocen como DESCUENTOS DE PROVEEDORES. No se revela su naturaleza, y tampoco se presenta explicación alguna en el Dictamen del revisor fiscal. Estos ingresos podrían ser originados, bien sea como descuentos por nuevos contratos con las empresas de vigilancia (es usual), pero dependería de las condiciones contractuales; se pueden recibir como recursos en efectivo o como valor a descontar en cada factura a pagar en un lapso autorizado por la empresa de vigilancia. Así que el "manejo contable" depende de la naturaleza del contrato y sus características. Pueden afectar una cuenta del pasivo a su inicio, o pueden ser descontados en cada periodo como un MENOR GASTO de la cuenta a pagar por el servicio de vigilancia. Al no tener una nota o revelación es muy complejo su interpretación.*

*En relación con los **GASTOS**, se observa en la tabla que en los años 2021, 2022 y 2023, se reconocieron **DESCUENTOS POR PRONTO PAGO** (resultado del pago oportuno de la cuota de administración por parte de los propietarios), pero como **GASTOS FINANCIEROS**. Según la orientación técnica del CTCP, los descuentos por pronto pago deben de ser reconocidos como **MENOR INGRESO** (DEPENDEN DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PRESUPUESTADAS). Al ser reconocidos como un GASTO, producen el mismo resultado o efecto en los EXCEDENTES, pero si tienen un efecto relevante en el presupuesto ejecutado: incrementan los gastos y para el presupuesto del siguiente año, al ser considerados como un gasto presupuestado, afecta el cálculo de CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. El efecto en los **INGRESOS**, es que para el análisis de las variaciones en la ejecución presupuestal, se obtienen más ingresos de los planeados ya que no se le descontaron los **DESCUENTOS PRONTO PAGO**. Al observar los excedentes para cada año (ver tabla siguiente), no hay correlación y coherencia en la estructura y contenidos de las diferentes cuentas de los INGRESOS y los GASTOS. Los indicadores dan una noción del comportamiento y tendencia en el tiempo, cuando hay uniformidad y consistencia en la aplicación de las políticas contables en relación con un correcto reconocimiento y medición para los diferentes periodos analizados.*

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL 2023-2022-2021-2020										
INGRESOS			2020	%	2021	%	2022	%	2023	%
Ingresos actividades ordinarias			634.784.989		634.343.454		721.992.917		846.259.335	
Otros ingresos *			12.679.823		1.786.550		39.708.900		6.379.165	

Total ingresos			647.464.812	100%	636.130.004	100,0%	761.701.817	100,0%	852.638.500	100%
<b>GASTOS</b>										
Gastos administrativos			559.605.146		599.060.344		696.225.317		774.689.013	
<b>GASTOS FINANCIEROS **</b>			43.825.652		47.869.456		49.785.028		58.424.123	
Otros gastos			-		3.061.775		13.835.992		61.426.118	
Total gastos			603.430.798	93,2%	649.991.575	102,2%	759.846.337	99,8%	894.539.254	104,9%
Resultados del ejercicio			44.034.014	6,8%	(13.861.571)	-2,2%	1.855.480	0,24%	(41.900.754)	-4,9%
Otros ingresos * : incluye										
<b>1- CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR</b>							8.043.809		1.123.025	
<b>2- DESCUENTOS DE PROVEEDORES</b>							24.947.721			
<b>GASTOS FINANCIEROS **</b>										
Incluye <b>DESCUENTOS POR PRONTO PAGO</b>			No hay info.		42.564.308		42.176.900		53.022.000	
por cuotas de administración.										

Del contexto precedente, surgen las siguientes inquietudes y/o preguntas:

- ¿Las **consignaciones por identificar** deben de ser aprobadas en asamblea para ser consideradas como un **INGRESO**? ¿Requieren de una **NOTA Y REVELACIÓN**?
  - ¿Los **DESCUENTOS DE PROVEEDORES** se pueden llevar directamente como un ingreso o dependen de la naturaleza de la transacción (pasivo o ingreso)? ¿Requieren de una **NOTA Y REVELACIÓN**?
  - ¿Los **DESCUENTO POR PRONTO PAGO** por cuotas de administración, se pueden reconocer como un **GASTO FINANCIERO**? Según la Orientación 15 /2015, solo pueden ser reconocidos como un **MENOR INGRESO**.
  - Estas inconsistencias de ser consideradas incorrectas respecto de la normatividad, al menos para el año 2023, ¿Pueden ocasionar que se aprobaron **ESTADOS FINANCIEROS INCORRECTOS**? Y además **EEFFS**, descuadrados (ver punto #4).
  - Si para el caso de los **DESCUENTOS POR PRONTO PAGO**, se deben de reconocer como un **MENOR INGRESO**, al afectar el **PRESUPUESTO DEL AÑO 2024** como un **GASTO**, están afectando el cálculo de la nueva cuota de administración. ¿Qué norma se estaría dejando de aplicar al haber presentado un **PRESUPUESTO MAL ESTRUCTURADO**?
  - ¿Qué grado de responsabilidad acarrean para el contador y el revisor fiscal que han permitido presentar información con el No cumplimiento de las normas técnicas contables?
6. **ELECCION O REELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.** Teniendo en cuenta que para los Conjuntos Residenciales, es opcional o potestativo el nombramiento del revisor fiscal, este podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la copropiedad. Es nombrado por la Asamblea General de copropietarios, según el **Art. 62** de los estatutos del Conjunto Residencial, objeto de esta Petición. Según el **ART. 91 Designación del Revisor Fiscal** de

los Estatutos del mismo C. Residencial, menciona (parcialmente) que "El Conjunto podrá tener un Revisor Fiscal, si así lo dispone la Asamblea General. El periodo será de un año pudiendo ser removido en cualquier tiempo por la misma asamblea". En **el ART. 92 Requisitos e Incompatibilidad**, en los mismos Estatutos se menciona que "Si se opta por nombrar Revisor Fiscal éste deberá ser Contador Público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. En ningún caso, el Revisor Fiscal podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segunda de afinidad o primero civil con el Administrador, ni ser empleado en los negocios del Administrador, pero podrá tener o no la calidad de copropietario del Conjunto".

Con motivo de la convocatoria de la asamblea general ordinaria del mes de abril de 2024, en uno de los puntos del ORDEN DEL DIA, se incluye la ELECCIÓN O REELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL. El suscrito de esta Petición envió con antelación al día de la asamblea, su hoja de vida (HV) y su disposición a presentar su nombre a consideración de la asamblea para aspirar al cargo del revisor fiscal. No hay impedimento alguno según los requisitos legales y estatutarios y según la presentación de la formación académica (contador público y dos maestrías, una especialización), experiencia de 18 años en cargos similares en diferentes Conjuntos residenciales, experiencia de 24 años como docente universitario, Par Académico del MEN (SACES Y CNA) por 15 años, y con Licencia Internacional en las NIIF/PYMES (ACCA), experiencia en empresas comerciales e industriales como implementador de las NIIF/NIIF PYMES Y NIF (GRUPO 3). Llegado el momento del punto de elección del revisor fiscal, tomó la palabra el administrador y dijo, palabras más palabras menos que "según EL y el Consejo, consideraban que el revisor fiscal (actual) debería de continuar y que además él consideraba que el revisor fiscal, No debería de ser propietario ni ser apoderado de un propietario y que debería de ser totalmente ajeno al Conjunto Residencial. Dijo además que no se habían presentado hojas de vida, y bajando el tono señaló al suscrito y dijo que "él había presentado su (HV)" pero en ningún momento fue presentado mi nombre y mi HV a disposición de la ASAMBLEA. Fui discriminado y se me impidió presentar mi nombre como aspirante al cargo de revisor fiscal, incluso se me violó el derecho a la igualdad frente al revisor fiscal vigente al día de la asamblea. El suscrito hace mención que fue discriminado porque al momento de presentar el punto de la aprobación de los estados financieros, pedí la palabra y expuse punto por punto, la mayoría de la información con las inconsistencias que presento en esta PETICIÓN. La contadora y la revisora fiscal, no estuvieron de acuerdo con mi posición y fui tratado con irrespeto e irreverencia por haber expuesto mis puntos de vista en contra de las inconsistencias y el No cumplimiento de la normatividad técnica en el informe financiero de la contadora y que en el Dictamen del revisor fiscal, no se mencionó parte o todo lo de mi posición contraria a lo presentado por el contador del Conjunto. **Aclaración:** el suscrito de esta Petición, asistió a



*la asamblea (segundo año consecutivo) como apoderado de una unidad de vivienda y fue inscrito y aceptado en el libro de asistentes a la asamblea.*

**Preguntas:**

- a) *¿Es legal la posición que optó el señor administrador para la reelección del revisor fiscal actual del Conjunto Residencial?*
- b) *Según los estatutos, la posición del señor administrador es contraria a lo que debería de haberse aplicado para el caso de haber un candidato fuera del revisor fiscal actual. ¿Es eso legal?*
- c) *De ser ciertos los puntos que se presentan como "inconsistencias" en esta Petición, ¿Qué responsabilidad tiene el revisor fiscal del Conjunto al no incluirlos en su Dictamen?*
- d) *¿Se puede considerar ilegal la reelección del revisor fiscal en el Conjunto?*
- e) *En relación con el contador del Conjunto y de ser ciertos los puntos que se presentan como "inconsistencias" en esta Petición ¿Se puede considerar una solicitud de sanción ante la JCC? (...)"*.

## 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:

### 1. RECLAMACIONES - EMCALI

**Pregunta: ¿Se puede considerar un registro y aplicación correctos de las normas respectivas?**

Respecto a la pregunta, al CTCP no le es posible conocer todos los hechos y circunstancias que llevan al registro contable expuesto. Por esta razón, no puede emitir una opinión particular sobre la validez del reconocimiento en cuestión. Se recomienda, en todo caso, dar cumplimiento a las directrices definidas en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, específicamente el numeral 2.38 que se cita a continuación:

*"Compensación*

*2.38 No se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Tanto las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se deben presentar por separado, a menos que las normas legales o los términos contractuales permitan lo contrario".*

## 2. CARTERA

- a) ***¿Es razonable y coherente que el saldo de los DEUDORES POR INTERESES POR MORA Y BAJO NIF, según el cuadro anterior, sea por el mismo valor como producto de la aplicación de la política de los Intereses a Cobrar, para cada año? No hay una Nota o revelación, ni se explicó en la presentación en la Asamblea.***
- b) ***Según la relación de la CARTERA POR VENCIMIENTOS adjunta a los estados financieros (y a la convocatoria a Asamblea, los saldos más relevantes (60.1 Mills., de 105.8 Mills, 57 % del total de la cartera), viene de varios años atrás. No es razonable ni coherente, según presentación de saldos, que para el año 2021, el DETERIORO sea cero, para el año 2022, 6.8 Mills., y para el año 2023, 27.9 Mills. ¿Es eso posible según la normatividad al respecto? No se revela informe alguno por abogado para los riesgos de incobrabilidad de la cartera.***
- c) ***Habría que tener en cuenta que el cálculo del Deterioro o ajuste cada año, afecta los resultados; según los estados financieros, a los gastos (2023) se cargaron \$22.476.000; según los saldos a fin de cada año para la cartera (ver última fila del cuadro anterior), la cartera año 2021 estaba en 93.2 Mills, para el año 2022 disminuye a 84.3 Mills, pero para el año 2023 se incrementa a 91.1 Mills. Según los saldos de la Cartera ¿Por qué la cuantía o magnitud del valor del Deterioro de la cartera para cada año (cero, 6.8 y 27.9 Mills., respectivamente), es razonable?***

Como se mencionó previamente, al CTCP no le es posible conocer las circunstancias relacionadas con el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los hechos económicos expuestos, por lo que no puede pronunciarse al respecto.

Sin embargo, respecto a los intereses moratorios y al deterioro de valor de las cuentas por cobrar, el Documento de Orientación Técnica No. 15 "actualizado" – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3 (Enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>), expone lo siguiente:

### ***"Intereses moratorios***

*Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor al incurrir en mora en el pago de lo debido.*

*De acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, si hay retraso en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios, con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.*

*Cuando se determine 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 las cuentas de resultados. En este caso, se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses establecidos en el marco técnico normativo aplicable. En la fecha de recaudo de las 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”.*

(...)

**Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)**

*Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar (importe recuperable), derivadas del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de mora y otras deudas de copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.*

*Para ello, se deben considerar los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor contenido en los Marcos Técnicos Normativos aplicables.*

*Las cuentas consideradas irrecuperables deben presentarse netas de las estimaciones de pérdidas por deterioro, y revelarse adecuadamente. Estas partidas deben darse de baja cuando se cumplan los requisitos para baja en cuenta, o cuando las obligaciones se condonen o extingan por otros medios, con la autorización de los órganos de dirección y administración y de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. La copropiedad debe establecer directrices para la baja en cuenta o castigo de las cuentas por cobrar vencidas, y mantener los procedimientos y actividades necesarias para realizar las gestiones de cobro.*

*En este marco, los valores adeudados por los propietarios morosos se reconocen inicialmente como cuentas por cobrar (cuando estas son exigibles), y al cierre de cada período se evalúa su recuperabilidad y se reconocen las pérdidas por deterioro correspondientes, cuando el valor en libros es superior a su valor recuperable.*

*Referencias para la propiedad horizontal según el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015:*

- *Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar (incluido sus intereses), debe establecerse una cuenta por cobrar correctora (saldo crédito) donde se muestre el deterioro de valor que disminuye dichas cuentas por cobrar (párrafo 7.5);*
- *Al final del periodo, la entidad deberá evaluar la existencia objetiva de deterioro o recuperación de la cuenta por cobrar, en ese caso se registrará una pérdida por deterioro (párrafo 2.34);*
- *La pérdida por deterioro de valor se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo (cuenta por cobrar más intereses) y la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si el activo se llega a vender o realizar en la fecha del periodo sobre el que se informa (párrafo 2.35);*
- *Si en periodos posteriores la cuantía reconocida como pérdida por deterioro acumulada en cuentas por cobrar se reduce (por pago del deudor o por variación en la medición) entonces deberá reconocerse la reversión por recuperación de deterioro. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el*

**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

*valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro, la microempresa reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado (párrafo 2.36).*

*Por lo tanto, la copropiedad debe evaluar el deterioro de valor de las cuentas por cobrar considerando no solo los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, entre otros). Si encuentra que los valores podrían no ser recuperados, entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro”.*

### **3. ESTADOS FINANCIEROS - LIQUIDEZ**

- a) ¿En la propiedad horizontal, qué grado de responsabilidad tiene el administrador y/o el Consejo de administración, en lo referente a los riesgos de iliquidez?**
- b) ¿En la propiedad horizontal, qué grado de responsabilidad tiene el revisor fiscal, al no informar y dictaminar sobre los riesgos de iliquidez?**
- c) ¿Se puede considerar una iliquidez recurrente en el tiempo, como detrimento patrimonial en el mediano y largo plazo? Los ingresos en la P. H., dependen solo de las cuotas de administración. La inversión en Cartera puede llevar a la iliquidez y a la insolvencia, financieras.**
- d) ¿Se debe de incluir en las Notas y Revelaciones la información relacionada con el grado de iliquidez, y para el caso, al ser recurrente y relevante?**

En cuanto a las preguntas a y b relacionadas con las actuaciones del administrador, Consejo de administración y revisor fiscal, en los términos de la Ley 675 de 2001 y normas relacionadas, después del análisis realizado no identificamos consultas de carácter técnico-contable.

Por lo anterior, se le recomienda al peticionario dirigir las inquietudes sobre este asunto directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad donde se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Respecto a la pregunta c, al CTCP no le es posible conocer todos los hechos y circunstancias que el peticionario considera como una presunta iliquidez en la copropiedad. Serán los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal, tales como la asamblea general de copropietarios, el consejo de administración (si lo hay) y la administración, quienes determinen la forma de establecer las dificultades que se presentan respecto al manejo del flujo de efectivo y tomar decisiones para superarlas en caso de que se presenten o persistan.

En línea con la respuesta anterior, con relación a la pregunta d, aunque el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 no exige realizar revelaciones específicas sobre el grado de liquidez de una entidad, el

administrador puede, como responsable de la contabilidad y la emisión de los estados financieros, incorporar las revelaciones que a su juicio considere relevantes para que los copropietarios comprendan la situación financiera del edificio o conjunto.

#### 4. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

- a) Si el ESF es comparativo 2023-2022, cada año es fundamental para dar cumplimiento a la norma técnica, pero al haber una inconsistencia (ya explicada en el párrafo anterior), y se aprobaron los estados financieros en ASAMBLEA, ¿Cuál es el procedimiento a seguir para subsanar la inconsistencia?**
- b) ¿Qué grado de responsabilidad tiene el contador o el revisor fiscal?**
- c) Según parece al revisar la parte aritmética, la "inconsistencia" podría ser solo de forma, pero el inconveniente, es que la cifra del descuadre (- \$6.838.000 y No \$-5.476.000), lo convierte en un inconsistencia de fondo (error en la transcripción y valor errado, al presentarlo en las Notas y Revelaciones. ¿Cómo encasillar una inconsistencia como la referida, frente a las normatividad?**

Respecto a las preguntas a y c, este Consejo ha emitido los siguientes conceptos relacionados con la corrección de errores en estados financieros para copropiedades:

No.	CONCEPTO	FECHA
2020-0666	CORRECCIÓN DE ERRORES - ESTADOS FINANCIEROS - COPROPIEDAD	04/08/2020
2021-0368	Partidas extraordinarias y corrección de errores en PH	21/07/2021
2021-0649	Corrección de errores - re expresión EE.FF.	13/12/2021
2022-0368	Corrección de errores en E.F. – P-H.	05/08/2022
2022-0516	Corrección de errores - PH	12/12/2022
2022-0592	Corrección de errores - Copropiedades	13/12/2022

Para su consulta, puede utilizar el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/>.

Adicionalmente, respecto a la corrección de errores de periodos anteriores, el numeral 2.39 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015, establece lo siguiente:

*"Correcciones de errores de periodos anteriores*

*2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:*

- a) *estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y*  
b) *podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.*

2.40 El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) la naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros".  
Subrayado fuera del texto

Para la pregunta b, referente a la responsabilidad del contador o el revisor fiscal, no se identifica una consulta de carácter técnico-contable que se relacione con la función del CTCPC, ya que se refiere a situaciones relacionadas con las actuaciones del contador y del revisor fiscal. Si el peticionario considera que las actuaciones de estos profesionales han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad o violado el Código de Ética, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, conforme a lo establecido en los artículos 35 al 37 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores. Este organismo es el encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

## 5. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

- a) **¿Las consignaciones por identificar deben de ser aprobadas en asamblea para ser consideradas como un INGRESO? ¿Requieren de una NOTA Y REVELACIÓN?**
- b) **¿Los DESCUENTOS DE PROVEEDORES se pueden llevar directamente como un ingreso o dependen de la naturaleza de la transacción (pasivo o ingreso)? ¿Requieren de una NOTA Y REVELACIÓN?**
- c) **¿Los DESCUENTO POR PRONTO PAGO por cuotas de administración, se pueden reconocer como un GASTO FINANCIERO? Según la Orientación 15 /2015, solo pueden ser reconocidos como un MENOR INGRESO.**
- d) **Estas inconsistencias de ser consideradas incorrectas respecto de la normatividad, al menos para el año 2023, ¿Pueden ocasionar que se aprobaron ESTADOS FINANCIEROS INCORRECTOS? Y además EEFFS, descuadrados (ver punto #4).**
- e) **Si para el caso de los DESCUENTOS POR PRONTO PAGO, se deben de reconocer como un MENOR INGRESO, al afectar el PRESUPUESTO DEL AÑO 2024 como un GASTO, están afectando el cálculo de la nueva cuota de administración.**

- ¿Qué norma se estaría dejando de aplicar al haber presentado un PRESUPUESTO MAL ESTRUCTURADO?**
- f) **¿Qué grado de responsabilidad acarrear para el contador y el revisor fiscal que han permitido presentar información con el No cumplimiento de las normas técnicas contables?**

Respecto a la pregunta a, este Consejo ha emitido las siguientes respuestas a consultas similares, las cuales se dejan a consideración del peticionario:

No.	CONCEPTO	FECHA
2022-0399	Partidas conciliatorias por identificar – reconocimiento	11/08/2022
2022-0567	Partidas conciliatorias por identificar – reconocimiento	19/11/2022
2022-0602	Consignaciones por identificar – PH	29/12/2022
2023-0218	Consignaciones pendientes de identificar – P.H.	24/05/2023
2023-0545	Consignaciones sin identificar	20/12/2023

Pueden consultarse a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/>.

Con relación a la pregunta b, el DOT No. 15 “actualizado” – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, expone lo siguiente:

*"Descuentos en adquisición de servicios*

*(...) cuando una copropiedad paga por bienes o servicios, debe reconocerlos por su costo. Este costo incluye el valor pagado por el servicio, menos cualquier descuento, rebaja o bonificación entregada por el proveedor en la negociación. Esto puede dar lugar a situaciones como las siguientes:*

- Situación 1: La copropiedad pacta contractualmente con una entidad de vigilancia que ésta le entregará una suma en dinero o en especie por la firma del contrato de servicios de vigilancia por un tiempo determinado. En este caso, y sin ninguna condición adicional, el dinero o los artículos recibidos se reconocerán como un activo, con abono a un menor valor de los servicios de vigilancia. Esto se debe a que el valor recibido (o el artículo recibido) se considera parte del costo del contrato, es decir, la copropiedad cobra un menor valor por el servicio ofrecido.*
- Situación 2: La entidad de vigilancia se compromete a donar un determinado valor, no pactado contractualmente, por ejemplo, para realizar una fiesta o celebración en la copropiedad. En este caso, el valor deberá reconocerse como un ingreso en la copropiedad.*

*El registro del descuento, rebaja, regalo, bonificación, premio u otras denominaciones comerciales similares, debe realizarse considerando la transacción que lo originó. Si el dinero o descuento recibido proviene de una relación contractual, este no se reconoce como un ingreso, sino como un menor valor del costo del servicio contratado o producto adquirido. Si el dinero recibido corresponde a un contrato firmado para varios periodos contables, entonces se debe reconocer un pasivo no financiero por la parte correspondiente a los periodos futuros donde dicho descuento no ha sido aplicado”.*

En cuanto a la pregunta c, referente a los descuentos por pronto pago, se colocan las siguientes respuestas a consultas similares a consideración del peticionario:

No.	CONCEPTO	FECHA
2021-0093	Descuento por pronto pago de las expensas comunes en PH	25/02/2021
2021-0459	Cuotas de administración y descuento pronto pago en PH	22/09/2021
2021-0676	Descuento por pronto pago de cuotas de administración	07/12/2021
2021-0698	Reconocimiento descuento por pronto pago y cuotas anticipadas PH	09/12/2021

Pueden consultarse a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/>.

Frente a las inquietudes d y e, conceptuar acerca de la aprobación de los estados financieros de la copropiedad con inconsistencias, así como del presupuesto con inconsistencias, no está dentro del alcance de las funciones establecidas en la ley para el CTCP. La aprobación de los estados financieros es una función exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, tal como lo establece el numeral 2 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001. En cuanto al presupuesto y su aprobación, se encuentra normado en los numerales 2 y 4 de los Artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 675 de 2001.

Para la pregunta f, tal como se ha manifestado previamente en preguntas similares, el CTCP no es competente para evaluar las actuaciones del revisor fiscal o determinar el impacto de las mismas para la copropiedad. Se reitera que si el peticionario considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad o violado el Código de Ética, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores.

## 6. REVISOR FISCAL

### a) ¿Es legal la posición que optó el señor administrador para la reelección del revisor fiscal actual del Conjunto Residencial?

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




- b) Según los estatutos, la posición del señor administrador es contraria a lo que debería de haberse aplicado para el caso de haber un candidato fuera del revisor fiscal actual. ¿Es eso legal?**
- c) De ser ciertos los puntos que se presentan como "inconsistencias" en esta Petición, ¿Qué responsabilidad tiene el revisor fiscal del Conjunto al no incluirlos en su Dictamen?**
- d) ¿Se puede considerar ilegal la reelección del revisor fiscal en el Conjunto?**
- e) En relación con el contador del Conjunto y de ser ciertos los puntos que se presentan como "inconsistencias" en esta Petición ¿Se puede considerar una solicitud de sanción ante la JCC?**

Finalmente, respecto a las preguntas a, b, c y d, el CTCP no tiene la facultad para determinar niveles de responsabilidad en cuanto a las actuaciones de administradores, contadores públicos y revisores fiscales.

Así mismo, dando alcance a la pregunta e, si el peticionario considera que las actuaciones del contador público han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad o violado el Código de Ética que le corresponde atender, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la 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 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,



**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

**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