

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-031162
Fecha de Radicado	14 de octubre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0518
Tema	Propiedad Horizontal - Cuota extraordinaria y Error contable

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) HECHOS:

- 1.- En la asamblea ordinaria de copropietarios, la administración solicito la aprobación del presupuesto de ingresos y expensas necesarias para la vigencia del año 2022 y adicionalmente la aprobación de una cuota extraordinaria para cubrir déficits temporales de caja, por efectos de las demoras en los pagos de cuotas de administración por parte de los copropietarios.*
- 2.- Normalmente estos déficits se cubren al pactar con los proveedores principales (vigilancia, aseo y jardinería) los pagos en los primeros días del mes siguiente, pero de todas maneras al final de cada mes en los bancos quedan saldos por recaudos de cuotas ordinarias y el valor total del fondo de imprevistos que se tiene en una cuenta bancaria de disposición inmediata.*
- 3.- En la medida que se recauda la cuota extraordinaria, el contador registra esa partida en la cuenta bancaria contra las cuentas de ingresos ordinarios y por ende en el presupuesto ordinario.*
- 4.- Como mensualmente el presupuesto de ingresos ordinarios es aumentado por los recaudos de la cuota extraordinaria el resultado final del estado de resultados y el presupuestal arroja un superávit acumulado producto del superávit ordinario más las cuotas extraordinarias recaudadas.*
- 5.- Considero que mientras la cuota extra no se utilice para el pago de proveedores de meses anteriores, los recaudos se deberían contabilizar como un pasivo de destinación específica.*
- 6.- Si se llega a pagar proveedores de meses anteriores, el valor pagado disminuiría la cuenta por pagar.*
- 7.- Existe la posibilidad que esta interpretación contable del contador y la revisora fiscal se deba a que no se distinga un déficit de caja, producto de restar el efectivo de cuotas ordinarias, con el valor de las cuentas por pagar de exigibilidad inmediata y un déficit presupuestal o de resultados al enfrentar los ingresos y gastos ordinarios.*

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

8.- *En el mes de mayo del año 2022, un Comité Jurídico nombrado por la asamblea ordinaria, documentalmente comprobó un error material en las cuentas deudoras y en la de gastos de un año anterior y por tal circunstancia el comité informó, explicó y documentó a la administración y a la contaduría la importancia de realizar los ajustes pertinentes, para que los estados financieros anuales y mensuales, revelaran la situación económica real de la copropiedad.*

9.- *Frente a la anterior situación los estados financieros no han sido corregidos y los vienen certificando el representante legal, el contador y dictaminados por el revisor fiscal.*

10.- *El contador y la revisora fiscal, manifiestan que la contabilidad no la ajustan hasta que la Asamblea los apruebe.*

11.- *En mi carácter de consejero y contador público les he manifestado que el error cuando es material se debe ajustar en el momento que se determine, para no afectar los estados financieros.*

CONSULTA

Frente a los anteriores hechos, me permito hacer al Consejo Técnico las siguientes consultas:

1.- *¿Como se debe registrar contable y presupuestalmente la cuota extraordinaria aprobada por la asamblea para cubrir un déficit de caja y no de un déficit presupuestal?*

2.- *Cuando los errores contables son materiales, ¿se debe esperar a una asamblea para que se aprueben los ajustes?*

3.- *¿La revisora fiscal debe dictaminar los estados financieros, cuando conoce la magnitud del error?"*

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1.- *¿Como se debe registrar contable y presupuestalmente la cuota extraordinaria aprobada por la asamblea para cubrir un déficit de caja y no de un déficit presupuestal?*

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el reconocimiento de las cuotas extraordinarias en una propiedad horizontal; para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2022-0072¹, emitido por el CTCP, en la cual manifestó:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=753374c1-7702-4c35-b66c-e7efe562cd4>

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

“(…) Sobre las cuotas extraordinarias El CTCP ha indicado que al recaudar el importe de las cuotas extraordinarias estas se deben contabilizar como un ingreso diferido (pasivo), el cuál será amortizado contra el gasto cuando se cumplan las condiciones impuestas por el órgano que ha impartido su aprobación, esto es, la asamblea de copropietarios, amortización que podría ocurrir cuando se ejecuten las obras. Por ello, si durante el período en que se causan las cuotas extraordinarias, también se ejecutan las obras, en el estado de resultados debería haberse incorporado un ingreso por la amortización de las cuotas extraordinarias registradas en el pasivo y un gasto por el importe de las obras; el importe no utilizado permanecería como un ingreso diferido (pasivo) en el balance de la copropiedad.

Así mismo, es posible constituir un fondo de uso restringido en el activo, para mantener los recursos en efectivo que no han sido utilizados. Por ello, si el costo de las obras ejecutadas fue inferior a los valores causados y/o recaudados, la diferencia debería permanecer en la cuenta del pasivo, y los recursos en el fondo de uso restringido. Le correspondería a la asamblea de copropietarios decidir sobre los excedentes de las cuotas extraordinarias, y los fondos de uso restringido, que no hayan sido utilizados.” Subrayado fuera de texto.

En el concepto 2022-0232², se puede consultar la dinámica contable como guía al reconocimiento de las cuotas extraordinarias en una propiedad horizontal.

2.- Cuando los errores contables son materiales, ¿se debe esperar a una asamblea para que se aprueben los ajustes?

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el tratamiento de errores contables en una copropiedad, para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2022-0592³, en la cual manifestó:

“En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 3, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIF.

(…)

Acerca de la corrección de errores, los numerales 2.39 y 2.40 del capítulo 2° del anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, la entidad puede corregir errores de periodos anteriores en el periodo que sean detectados, además hará una nota revelando el error y el efecto del error. A continuación, se transcriben los numerales 2.39 y 2.40:

“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 para emitirse, y*
- b) Podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.*

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f50cfd0-986e-4ed8-97cf-8fd6ceef60b3>

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8f83db34-b31d-430a-908e-ce12af5d7ed5>

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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

Así mismo, el CTCP se ha pronunciado sobre los errores contables en el grupo 2, NIIF para las Pymes en el Concepto 2022-0444⁴, en donde se manifestó:

““Un error contable de periodos anteriores corresponde con:

Las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad 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 aquellos estados financieros. (Sección 10, párrafo 19 de la NIIF para las PYMES).

Dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, la inadvertencia o mala interpretación de hechos, así como los fraudes. (Sección 10, párrafo 20 de la NIIF para las PYMES)”

Mediante concepto del CTCP No. 2020-0347 se indicó:

Respecto de la reexpresión de estados financieros, es pertinente manifestarle lo siguiente:

- La reexpresión de estados financieros ocurre cuando estos presentan errores materiales en las afirmaciones sobre tipos de transacciones, saldos contables o revelaciones, incorporadas en los informes financieros presentados por la entidad, correspondiente a periodos anteriores (ver NIC 8 dentro del anexo 1 del DUR 2420 de 2015, o la sección 10 dentro del anexo 2 del mismo decreto);
- En relación con la corrección de errores, la orientación técnica No. 01 (www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas) contiene orientación en relación con la reexpresión de los estados financieros, cuando existen errores que tengan un efecto material en la situación financiera y el desempeño financiero de una entidad;
- Cuando se trate de un error contable, debe observarse si dicho error es material o inmaterial, de tratarse de un error inmaterial, este puede corregirse en el periodo actual reconociendo un gasto (ingreso) relacionado con la partida que presenta error; pero de tratarse de un error material, debe realizarse una reexpresión retroactiva de las cifras comparativas en los estados financieros (ver conceptos 2018-0705 y 2018-0167) ;(...)”

Es pertinente aclarar que la Ley 675 de 2001 indica que la contabilidad está a cargo del administrador y es a éste a quien la asamblea debe ordenar, si hay mérito para ello, la corrección de los estados financieros a que hubiere lugar, siguiendo la técnica antes enunciada.

3.- ¿La revisora fiscal debe dictaminar los estados financieros, cuando conoce la magnitud del error?

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fca07444-4c8b-4de1-a9c1-93845c6d40c6>

El Revisor Fiscal de una copropiedad, debe cumplir con las funciones propias a su cargo, en el concepto 2022-0400⁵ emitido por el CTCP, se hace mención a las responsabilidades y funciones del revisor fiscal en una copropiedad:

“(…) Mediante el concepto 2022-03343 que emitió el CTCP, en respuesta a una consulta similar sobre las funciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal, manifestó lo siguiente:

“(…) Para mayor claridad en cuanto a las funciones del revisor fiscal, la Ley 675 de 2001, señala:

“Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”

No obstante, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad.

Igualmente dentro de las respuestas emitidas por parte del CTCP respecto del tema relacionado con las funciones del revisor fiscal (objeto de la consulta), entre otras, este consejo ha emitido los conceptos: 2022-0222, 2022-0319, 2021-0671, 2021-0597, 2021-0272 que pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos>.”

En las funciones del artículo 207 del Código de Comercio se encuentran:

“1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;

4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;

7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;”

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.

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a7e056f7-c8c2-4ac2-b372-a3bad3d14a9e>



**MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO**



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Cordialmente,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20