

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

MARÍA FRANCIA DURÁN ZULETA

E-mail: monquiya@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-005605

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	10 de marzo 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0285 -CONSULTA
Código referencia	R-2-960
Tema	Revelaciones propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, 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 3° 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:
Una propiedad horizontal no necesita presentar en las notas un detalle que incluya los nombres e identificación de los terceros (cuenta por cobrar o por pagar), tampoco las notas implican relacionar los auxiliares de la entidad.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Respetados señores buenas tardes, De acuerdo a la Ley 675/ 2001 y a las normas NIIF, donde se establecen los principios generales para la presentación de revelaciones a los estados financieros, solicito su concepto sobre la obligatoriedad y finalidad que tienen las

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

Revelaciones a los Estados Financieros, que deben ser presentados por el Administrador de una propiedad horizontal mixta; informe que debe ser presentado al Consejo de Administración, y a la Asamblea General Ordinaria de una propiedad horizontal.

PREGUNTA:

¿Es de obligatorio cumplimiento, que el Administrador de una copropiedad horizontal, mixta (viviendas, Oficinas y locales), anexe las revelaciones con el detalle a nivel de terceros de los Ingresos y Gastos y otros movimientos contables que haya realizado durante el periodo fiscal, con descripción breve?”

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.

Lo primero que debemos aclarar al consultante es que en Colombia existen tres grupos en las cuales las entidades se deben clasificar para determinar su marco de información financiera aplicable. Por lo general las propiedades horizontales residenciales en su mayoría cumplen los requisitos para pertenecer al grupo 3, y aplicar las Normas de Información Financiera para Microempresas, las cuales son diferentes a las NIIF y a las NIIF para las PYMES.

Para dar respuesta al consultante, partiremos de los criterios de revelación relacionados con las Normas de Información Financiera para Microempresas en una propiedad horizontal, incorporadas en el anexo 3 del DUR 2420 de 2015:

- Cada nota debe identificarse mediante números o letras debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los rubros de los estados financieros (3.8);
- En una nota deberá identificarse la propiedad horizontal, resumir sus políticas y prácticas contables significativas (3.8);
- La identificación de la propiedad horizontal incluirá el nombre, la fecha de constitución, la naturaleza, duración y aclararse si se trata de una copropiedad mixta, residencial o comercial (3.8);
- Periodo al cual corresponde los estados financieros, por ejemplo a diciembre 31 de 20x9 presentados de forma comparativa con 20x8 (3.8);
- La moneda en la cual son preparados (pesos colombianos), y su grado de redondeo (pesos, miles de pesos) (3.9);
- Valor en libros de las inversiones (CDT), y los ingresos recibidos como rendimientos producto de dichas inversiones (6.7);
- Valor en libros de las cuentas por cobrar por expensas y demás, valor estimado por deterioro de valor sobre dichas cuentas por cobrar y el monto de los intereses por cobrar del periodo (7.8), no es necesario indicar el nombre, identificación o detalle de los deudores (a menos que se trate de una circunstancia específica que a juicio de los responsables sobre los estados financieros consideren que debe revelarse;
- Mostrar en una nota el movimiento de las pérdidas por deterioro del periodo (saldo inicial, más gasto por deterioro del periodo, menos baja en cuenta, menos recuperaciones por deterioro, saldo final) (7.8);

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



- Movimientos de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad (saldo inicial, compras, retiro, ventas, saldo final), del mismo modo la depreciación acumulada (saldo inicial, depreciación del periodo, depreciación en retiro o venta, saldo final) (9.17);
- Valor en libros de las cuentas por pagar a los proveedores y demás (10.7);
- Revelación de los ingresos de forma separada, por concepto de expensas comunes, expensas extraordinarias, cobros por uso de áreas comunes, venta de inventarios (gaseosa, etc.), arrendamientos recibidos, entre otros;
- Revelación acerca de la forma como se han cumplido las disposiciones legales relacionadas con el efectivo mantenido en el fondo de imprevistos (saldo inicial, consignaciones realizadas al fondo de imprevistos, retiros realizados, saldo final);
- Información sobre las expensas comunes extraordinarias. Ingresos, valor por cobrar por este concepto, uso de los valores recaudados, obligaciones asumidas con los copropietarios, tratamiento contable utilizado, etc.;
- Tratamiento contable de los intereses por mora sobre las expensas cobradas a los copropietarios (intereses causados, intereses condonados, baja en cuenta de intereses, recaudo de intereses, etc.);
- Gastos relacionados con adquisición o mantenimiento sobre los bienes comunes, bienes privados o de dominio particular o de uso común.
- Movimiento del patrimonio relacionado con los excedentes de periodo y de periodos anteriores. La única variación del patrimonio en una copropiedad (propiedad horizontal) es por los excedentes o déficit del periodo, el patrimonio no se puede afectar por otro tipo de partidas, las cuales deben afectar el gasto o ingreso de la copropiedad.

En conclusión una propiedad horizontal no necesita presentar en las notas un detalle que incluya los nombres e identificación de los terceros (cuenta por cobrar o por pagar), tampoco las notas implican relacionar los auxiliares de la entidad. Las notas a los estados financieros tienen como finalidad ayudar a mejorar la comunicación con los usuarios de los estados financieros a través de proporcionar información detallada y explicativa acerca del rubro presentado en los estados financieros. No obstante debe tenerse en cuenta que la información cuando es muy detallada e incluye nombres e identificación, puede dejar de ser relevante y podría ocasionar molestia con los copropietarios e incumplimiento de normas relacionadas con el Habeas Data.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA.

Consejero CTCP

Proyectó: Fernando Augusto Coca Collazos / Leonardo Varón García.

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco. / Leonardo Varón García / Carlos Augusto Molano 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



El progreso
es de todos

Mincomercio



Radicado No. 2-2020-009851
2020-04-18 01:30:40 p. m.

Radicado relacionada No. 1-2020-005605

CTCP

COLOMBIA, 18 de abril de 2020

Señor(a)
María Francia Durán Zuleta
monquiya@hotmail.com

Asunto : CONSULTA 2020-0285

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,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:
fernando coca

Folios: 1
Anexo: 0
Nombre anexos: 2020-0285 Revelaciones PH env LVG CAM.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@minciit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20