

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **19 AGO 2014**

Señora

ZOILA DIAZ PEÑA

elsembradorbogota@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de radicado	28 de Marzo de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014 – 116 - CONSULTA
Tema	Registros contables en una copropiedad

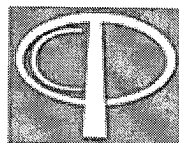
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

CONSULTA (TEXTUAL)

“Acabo de recibir el balance general, el estado de resultados comparativos y las notas a los estados financieros 2012 – 2013. Se aprecia en el balance que la cuenta Activo corriente de un año a otro disminuyó en un 80%, es decir, en el año 2012 el valor era de \$ 1.774.432.977 y en el año 2013 aparece en \$ 342.504.809. Adicionalmente aparece una cuenta provisiones por \$1.440.792.038 y en el estado de ganancias y pérdidas hay una cuenta gastos operacionales (provisiones por \$ 1.440.792.038). el resultado del ejercicio fue negativo (perdida) por \$ 1.430.105.819.

El Centro Comercial se ha caracterizado por tener una cartera muy alta debido a que el 70% de los copropietarios la conforman una sucesión que han venido tomando las decisiones del centro comercial y no pagan las cuotas de administración, o si lo hacen es en una mínima parte. Por otro lado, los administradores nombrados por la misma sucesión nunca han realizado cobros jurídicos, permitiendo que la deuda crezca año tras año perjudicando a la minoría de los copropietarios que pagan sus cuotas y ven como su patrimonio se deteriora cada vez más. Volviendo a las cifras, en las notas a los estados financieros no explican por qué disminuyen en ese porcentaje los valores, ni tampoco en qué se basaron ni que técnicas utilizaron.

Con base en lo anterior surgen varias preguntas:



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

¿Hasta qué punto es permitido ajustar los valores hechos por el administrador y el revisor fiscal? (Provisionar la cartera en un 80% beneficiando solo a los antiguos morosos quien es (sic), una sucesión)

¿Es correcto contablemente que de un año a otro se castigue la cartera en semejantes proporciones, llevando directamente al gasto toda la provisión? No se tuvo presente llevar la cuenta de activo llamada "deudas de difícil cobro"

¿En qué falta estaría incurriendo el revisor fiscal al preparar y dictaminar los estados financieros si la copropiedad se ve afectada en una forma negativa cuando lo único que tiene para echar mano son las cuotas de administración por cobrar y se ven disminuidas de forma arbitraria, reflejando iliquidez, porque ahora sus activos corrientes son inferiores al pasivo corriente?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

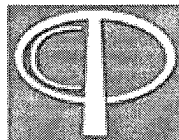
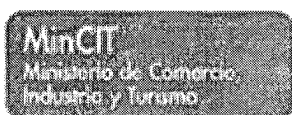
En relación con las dos primeras preguntas, el artículo 62 del Decreto 2649 de 1993 establece que:

"Las cuentas y documentos por cobrar representan derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito.

(...) Al menos al cierre del periodo, debe evaluarse técnicamente su recuperabilidad y reconocer las contingencias de pérdida de su valor. (Subrayado fuera del texto).

Según lo planteado por la peticionaria, la copropiedad realizó, al cierre del periodo, la evaluación de las cuentas por cobrar y como resultado de ello, se reconoció una provisión correspondiente al 80% del valor de la cartera.

No obstante lo anterior, el administrador de la copropiedad debió, directamente o a través de apoderado, adelantar las gestiones para recaudar cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, según



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual estableció lo siguiente al referirse a las funciones del administrador:

"(...) 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna." (subrayado fuera del texto).

En concordancia con lo anterior, el párrafo segundo del artículo 50 de la referida Ley 675, al referirse a la naturaleza del administrador de una copropiedad, estableció:

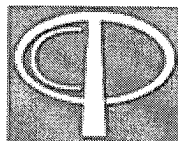
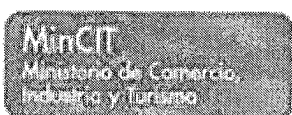
"Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal." (subrayado fuera del texto).

Como conclusión a las dos primeras preguntas, debemos manifestar que si bien es cierto que al finalizar el periodo contable se debe hacer una evaluación sobre la calidad de la cartera, para efectos de reconocer en los estados financieros la pérdida de valor de la misma, también lo es el hecho que el administrador tiene, por disposición de ley, la obligación de cobrar y recaudar cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes del conjunto, para lo cual deberá iniciar oportunamente el cobro judicial de las mismas. Así las cosas, el legislador estableció que el administrador responderá por los perjuicios que ocasione por el no acatamiento de la función que expresamente le impone la Ley 675 en su numeral octavo, mencionado anteriormente.

En cuanto a la tercera inquietud de la peticionaria, el artículo 208 del Código del Comercio al fijar el contenido de los informes del revisor fiscal sobre balances generales, estableció lo siguiente:

"El dictamen o informe del revisor fiscal sobre los balances generales deberá expresar, por lo menos:

- 1) Si ha obtenido las informaciones necesarias para cumplir sus funciones;
- 2) Si en el curso de la revisión se han seguido los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas;
- 3) Si en su concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable, y si las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea o junta directiva, en su caso; (subrayado fuera del texto).



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

4) Si el balance y el estado de pérdidas y ganancias han sido tomados fielmente de los libros; y si en su opinión el primero presenta en forma fidedigna, de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas, la respectiva situación financiera al terminar el período revisado, y el segundo refleja el resultado de las operaciones en dicho período, y

5) Las reservas o salvedades que tenga sobre la fidelidad de los estados financieros.

Por lo anterior, si bien es cierto que una de las funciones del revisor fiscal es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros, también lo es el hecho que el revisor fiscal debe opinar sobre si la contabilidad se lleva conforme a las normas legales, (artículo 62 del Decreto 2649 de 1993 y numeral 8 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, citados anteriormente), a la técnica contable, a lo dispuesto en los estatutos y a las decisiones de la asamblea o junta directiva, tal y como lo dispone el numeral tercero (3) del precitado artículo 208.

Con base en lo anterior y en respuesta a la tercera inquietud, si la peticionaria considera que el revisor fiscal ha expuesto a riesgos injustificados al centro comercial, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrán presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo 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.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por la consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *"Salvo disposición legal en contrario, 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

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: Carlos A. Castro Losada
Consejero Ponente: GSC
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP