



CTCP-10-00784-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	22 de 05 de 2017
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2017-456-CONSULTA
Tema.....:	TEMAS VARIOS 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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 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 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

Las Copropiedades en Colombia están obligadas a aplicar uno de los nuevos marcos de información financiera, considerando el Grupo en el que haya sido clasificada. La Orientación Técnica No. 15 de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto describe la forma de reconocer de las transacciones en estas entidades.

CONSULTA (TEXTUAL)

Por medio de la presente, comedidamente solicito a ustedes su concepto sobre cada uno de los temas más adelante relacionados.

El motivo de mi consulta, es porque en mi conjunto residencial el señor revisor fiscal se ha negado a dar respuesta o poner en práctica lo ya reglamentado, según Decreto 2706 y, la Orientación No. 15 del CTCP.

Detalle de las consultas:

1. *¿Qué peso legal tiene la Orientación No. 15, si ésta es una herramienta para dar aplicación al D.2706/2011?*
2. *Reclasificaciones y Manuel (sic) Políticas contables, para aplicación de las nuevas normas contables ¿quién o quiénes (sic) deben dar su aprobación?*
3. *ESFA ¿es obligatorio su preparación y presentación?*

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



4. *Libros de contabilidad, propiedad horizontal: ¿se deben seguir registrando y dónde? hay confusión con la aplicación de la Ley 912/2001, anti trámites.*
5. *Partidas conciliatorias en cuenta bancaria: ¿Es correcto presentar una conciliación bancaria, con dos partidas por valor de \$304.000, del año 2015, el concepto: El banco no las ha abonado a la cuenta de ahorros de la propiedad?*
6. *Deterioro de cartera: Según informe 2016, el revisor fiscal dice que a un propietario, por asamblea extraordinaria, se le condonó la deuda por intereses de mora por valor de \$14.166.002 ¿es correcto que se presente la deuda total sin contabilizar la provisión o deterioro?*
7. *Activos fijos: Contexto: el conjunto está pagando una póliza de seguros por valor de \$10.000.000, concepto: muebles y enseres y equipo de cómputo, pero en los estados financieros no revela ninguna contabilización por éste concepto, en la cuenta de activos fijos.*
8. *Pasivos:*
 - a) *¿Es correcto que se contabilice un gasto por el concepto Fondo para imprevistos, creando un pasivo por éste concepto?*
 - b) *¿Los estados financieros a 31/12/2015 tenía una cuenta por concepto Provisión Fondo para Imprevistos cómo se debe reclasificar éste valor y concepto?*
 - c) *¿Es correcto registrar un gasto por fondo de imprevistos con crédito al patrimonio Reserva Fondo Imprevistos?*
9. *Sobregiro bancario: Contexto: a 31 de diciembre se registran cheques elaborados para el pago de proveedores, en el auxiliar bancario queda un saldo en rojo ¿es correcto que éste saldo en rojo se reclasifique al pasivo en la cuenta Sobregiros bancarios? si no es correcto ¿cómo se debe proceder con los cheques elaborados y su presentación en el balance?*
10. *Pasivo por descuento al administrador Dian: ¿Es correcto presentar en los estados financieros, en el pasivo lo siguiente: Descuento Dian \$xxxx?, refiriéndose a un descuento hecho al administrador, por presentar una declaración en forma extemporánea. Descuento que le hicieron al administrador.*
11. *Patrimonio: Después de hacer las reclasificaciones por aplicación de las nuevas normas, ¿es correcto presentar en el patrimonio sólo la cuenta Excedentes años anteriores?*
12. *Gastos: ¿En los estados financieros Estado de Resultados ¿es correcto presentar la cuenta Otros gastos por valor \$92.830.861? si incluye los siguientes conceptos: honorarios \$35.208.773; energía eléctrica \$12.574.620 y seguros \$25.737.208?*
13. *Si un propietario hace consultas contables al Contador o Revisor Fiscal ¿estos están en la obligación de dar respuesta oportuna al propietario? o ¿es el representante legal quien debe dar las respuestas? ¿dónde se radica las quejas por no recibir una pronto respuesta del revisor fiscal o contador?*
14. *¿Un propietario contador puede solicitar a la Administración del PH, ver el Manual de políticas contables, para establecer si los estados financieros están presentados con esas políticas?*



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.

No es función de este Consejo la de efectuar consultoría, asesorar o conceptuar sobre lo adecuado o inadecuado de los registros contables o de las cifras presentadas en los estados financieros de una copropiedad. También deberá tenerse en cuenta que la firma del Representante Legal y del Contador Público en los estados financieros, hará presumir, salvo prueba en contrario, que los informes financieros han sido elaborados de conformidad con el marco de principios aceptados en Colombia. El revisor fiscal, si este existe, como parte de su encargo de auditoría, también emite una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros con fundamento en el marco técnico normativo que resulte aplicable.

1. ¿Qué peso legal tiene la Orientación No. 15, si ésta es una herramienta para dar aplicación al D.2706/2011?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es un Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y una de sus funciones es la de 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. La Orientación Técnica No. 15, además de contener apartes de los marcos técnicos normativos de los Grupos 1, 2 y 3, que podrían ser aplicables para una copropiedad de uso residencial, comercial o mixto, es una herramienta que permite comprender la forma en que deben ser aplicados los nuevos marcos técnicos normativos.

Además de lo anterior, debemos precisar que los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009, han asignado al CTCP la función de dar orientación técnica sobre la aplicación de los marcos técnicos, sin que exista otra entidad autorizada para ello. El parágrafo 2° de los artículos 1.1.1.3; 1.1.2.3 y en el parágrafo 3° del artículo 1.1.3.3. (Cronograma de aplicación) del Decreto 2420 de 2015, se establece lo siguiente:

"Parágrafo 2°. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública, resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera para los Preparadores de información financiera del Grupo 1."

"Parágrafo 2°. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública, resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de información financiera del Grupo 2°"

"Parágrafo 3°. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública, resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera para las microempresas."

2. Reclasificaciones y Manuel (sic) Políticas contables, para aplicación de las nuevas normas contables ¿quién o quiénes (sic) deben dar su aprobación?

De acuerdo con el numeral 5° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, es responsabilidad del administrador de la copropiedad llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto; además el numeral 4° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece que el administrador someterá a consideración del Consejo de Administración las



cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

Por lo anterior, la responsabilidad por la definición y adecuada aplicación de las políticas contables, que se elaboran con fundamento en el marco técnico normativo correspondiente, es de la administración de la copropiedad, dado que esta es la responsable de los estados financieros. Para tal fin, la administración dispone del apoyo del Contador Público de la Copropiedad, quien al prestar sus servicios profesionales tiene la obligación de conocer y aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Lo anterior sin perjuicio de que las políticas también sean aprobadas por el Consejo de Administración, o que adicionalmente se emita un informe o dictamen por parte del Revisor Fiscal, si este existe por disposiciones legales o de forma voluntaria, sobre la adecuada aplicación del marco técnico normativo, en los que se fundamentan los estados financieros que se colocan a disposición de los copropietarios y otros usuarios.

3. ESFA ¿es obligatorio su preparación y presentación?

El Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015, estableció el cronograma de aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos para las entidades que se clasifiquen en alguno de los tres Grupos, y en este se previó la elaboración de un Estado de Situación Financiera de Apertura, que se elabora en la fecha inicial de transición. Por lo anterior, no haberlo elaborado es un incumplimiento de disposiciones legales que regulan la elaboración de los informes financieros de los obligados a llevar contabilidad, responsabilidad que recae en la administración de la copropiedad, según lo establecido en el numeral 5° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

Teniendo en cuenta lo anterior, para las copropiedades existe la obligación de llevar contabilidad, por ende, es necesario aplicar el nuevo marco normativo, para lo cual lo primero que debe hacer la copropiedad es establecer en cual grupo está clasificada, teniendo en cuenta Decreto 2420 de 2015 artículos 1.1.2.1, 1.1.2.2, 1.1.2.3 Grupo 2 y 1.1.3.1, 1.13.2, 1.1.3.3 para el Grupo 3. Este decreto lo puede obtener de la página www.ctc.gov.co, enlace normativa.

4. Libros de contabilidad, propiedad horizontal: ¿se deben seguir registrando y dónde? hay confusión con la aplicación de la Ley 912/2001, anti trámites.

La Ley 675 de 2001, en sus artículos 8° 47 y 51, se refieren a la certificación sobre existencia y representación legal, las actas de la asamblea, y las funciones del administrador en relación con la contabilidad y los libros de actas, en los siguientes términos:

“Art. 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de



quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales”.

“Art. 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”. (Negrita y subrayado por fuera del texto). (Ver también sentencia C318 del 2 de mayo de 2002).

“Art. 51. Funciones del Administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...).

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. (...)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.(...)”.

De acuerdo con lo anterior, aun cuando la Ley 675 de 2001, no precisa el lugar donde deben registrarse los libros de contabilidad, se entendería que si el registro es aplicable, este debería efectuarse en la Alcaldía Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

El artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2001, y el artículo 3 del Decreto Distrital 192 de 2002, de la Alcaldía de Bogotá, se refieren al tema en los siguientes términos:

Decreto Distrital 854/2001

“Art. 50. Corresponderá a los Alcaldes Locales de Bogotá D.C. la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, sobre la constitución de edificios o conjuntos.



Para el ejercicio de la función delegada, la competencia de los Alcaldes Locales se determinará respecto a los edificios o conjuntos que se encuentren ubicados dentro de la correspondiente jurisdicción territorial de cada localidad. La facultad delegada se desarrollará conforme con los requisitos fijados en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001. PARAGRAFO. Adicionado por el art. 3 del Decreto Distrital 192 de 2002”.

Decreto Distrital 192/2002

“Art. 3: Adicionar el artículo 50 del Decreto 854 de 2001, con el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO: Igualmente, le corresponderá a los Alcaldes Locales ordenar a los administradores la entrega de la copia de las actas de asamblea, cuando se niegue su entrega a los propietarios, so pena de aplicar las sanciones del caso, tal como lo dispone el párrafo del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Además, les compete dar trámite a todos los asuntos relacionados con el régimen de propiedad horizontal que dicha Ley, sus reformas o los decretos reglamentarios atribuyan al Alcalde Distrital”.

Además de lo anterior, se deberá tener en cuenta que el artículo 175 del Decreto 019 de 2012, modificó el artículo 28 del Decreto 410 de 1971, exigiendo el registro sólo para el libro de registro de socios o accionistas, y los de actas de asamblea y juntas de socios, lo cual puede ser aplicado, si esta disposición fuera aplicable en el caso de las copropiedades.

Decreto 410 de 1971, por el cual se expide el código de comercio

“Art. 28. Personas, actos y documentos que deben inscribirse en el registro mercantil. Deberán inscribirse en el registro mercantil: (...)

7) Modificado por el art. 175, Decreto Nacional 019 de 2012. Los libros de contabilidad, los de registro de accionistas, los de actas de asambleas y juntas de socios, así como los de juntas directivas de sociedades mercantiles”. (...)

Artículo 175 Decreto 019 de 2012.

El numeral 7 del artículo 28 del Código de Comercio, quedará así:

“7. Los libros de registro de socios o accionistas, y los de actas de asamblea y juntas de socios”.

5. **Partidas conciliatorias en cuenta bancaria:** ¿Es correcto presentar una conciliación bancaria, con dos partidas por valor de \$304.000, del año 2015, el concepto: El banco no las ha abonado a la cuenta de ahorros de la propiedad?

Aun cuando las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, por cuanto su misión no es resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, la administración de la copropiedad es responsable por mantener las conciliaciones entre los registros contables y los reportes del extracto bancario. Le corresponderá a esta dar las explicaciones pertinentes sobre el origen de las diferencias registradas en libros y no reportadas en los extractos bancarios.



6. **Deterioro de cartera:** Según informe 2016, el revisor fiscal dice que a un propietario, por asamblea extraordinaria, se le condonó la deuda por intereses de mora por valor de \$14.166.002 ¿es correcto que se presente la deuda total sin contabilizar la provisión o deterioro?

Entendemos que la condonación de los intereses de mora ha sido autorizada de conformidad con lo establecido en el reglamento de la copropiedad, y que la condonación ha sido aprobada según los requerimientos de la Ley 675 de 2001 (Ver: numeral 5° del Art. 2°; Art. 30; numeral 9° del Art. 38; Art 49 y 50; numerales 11 y 12 del Art. 51; Art. 59; 61).

En relación con el tema de los registros contables y el cumplimiento de las normas de presentación y revelación en los estados financieros, este Consejo es de la opinión que el reconocimiento de los intereses de mora, los importes estimados por deterioro, y la baja en cuenta de estas partidas, debieron haber sido registradas en los libros oficiales, y no sería adecuado dejar sin reconocer este hecho económico en los estados financieros. Además, en las notas a los estados financieros, se debería haber suministrado mayores detalles sobre el efecto que la condonación de los intereses generó sobre los saldos de las cuentas por cobrar adeudadas por los copropietarios. No haber reconocido estas partidas, ni informar sobre ellas a los usuarios de los estados financieros, representa una inadecuada aplicación de los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación contenidos en el marco de información financiera aplicado por la copropiedad.

7. **Activos fijos:** Contexto: el conjunto está pagando una póliza de seguros por valor de \$10.000.000, concepto: muebles y enseres y equipo de cómputo, pero en los estados financieros no revela ninguna contabilización por éste concepto, en la cuenta de activos fijos.

Sin perjuicio de que la copropiedad realice el pago mensual de las pólizas de seguros, la entidad debe reconocer las obligaciones con terceros cuando se cumplan las condiciones para el reconocimiento de un pasivo. Estas partidas no forman parte de los activos fijos de la copropiedad y deberían revelarse como una partida separada en los estados financieros o en las notas.

Cuando la obligación con la compañía de seguros existe y, hay una disposición contractual que permite el pago en forma diferida mediante cuotas mensuales, lo más adecuado es reconocer un activo diferido y un pasivo por el mismo importe, de tal forma que se amortice mensualmente contra el gasto el importe del diferido, durante el tiempo de cobertura de la póliza, y el pasivo se extinga mediante los pagos mensuales que son realizados. De no hacerlo, se estarían dejando sin reconocer obligaciones asumidas por la copropiedad, aspecto que puede ser relevante para los usuarios de dichos estados.

8. Pasivos:

¿Es correcto que se contabilice un gasto por el concepto Fondo para imprevistos, creando un pasivo por éste concepto?

No es adecuado reconocer un pasivo por este concepto con cargo a los gastos en el estado de resultados. Los recursos del fondo de imprevistos se entiende que están incorporados en la cuota de administración pagada, y ellos son reconocidos como un ingreso en el estado de resultados. Si los recursos se restringen para un uso específico, estos recursos deberán ser separados en una cuenta específica del activo para señalar que son fondos liquidos de uso restringido.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



¿Los estados financieros a 31/12/2015 tenía una cuenta por concepto Provisión Fondo para Imprevistos cómo se debe reclasificar éste valor y concepto?

En el caso en que exista una cuenta pasiva para el registro de la provisión para el fondo de imprevistos, el saldo de esta cuenta deberá ser revertido, aplicando los criterios que para el reconocimiento de errores que existen en el marco de información financiera que sea aplicable; en este caso lo establecido en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el anexo 3 del Decreto 2420 de 2015.

¿Es correcto registrar un gasto por fondo de imprevistos con crédito al patrimonio Reserva Fondo Imprevistos?

No es adecuado reconocer un gasto acreditando las reservas de la copropiedad. Si al cierre del periodo no han sido utilizados los recursos del fondo de imprevistos, de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea, los excedentes que se generan por el mayor valor pagado en las cuotas y reconocidos como ingresos, deberían ser apropiados como una reserva. Si no existen excedentes la administración de la copropiedad debería disponer de las autorizaciones correspondientes para el uso de estos recursos en actividades que no hayan sido previstas en el presupuesto aprobado por la Asamblea de Copropietarios.

De igual forma, cuando la reserva ha sido constituida y los fondos son utilizados en las actividades aprobadas por la asamblea, además de registrar el gasto contra el estado de resultados y afectar el fondo registrado en el activo, el saldo de la reserva puede ir siendo reclasificado directamente a la cuenta de utilidades o pérdidas acumuladas (ganancias retenidas), para compensar al cierre el mayor gasto registrado en el estado de resultados. Para ello, se deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, tal como está previsto en la Ley 675 de 2001.

Para mayor ilustración le recomendamos revisar el contenido de la Orientación Técnica No. 15, que se refiere al manejo contable del "El fondo de imprevistos".

9. Sobregiro bancario: Contexto: a 31 de diciembre se registran cheques elaborados para el pago de proveedores, en el auxiliar bancario queda un saldo en rojo ¿es correcto que éste saldo en rojo se reclasifique al pasivo en la cuenta Sobregiros bancarios? si no es correcto ¿cómo se debe proceder con los cheques elaborados y su presentación en el balance?

Siempre que los cheques hayan sido entregados a los beneficiarios y estos no hayan sido cobrados por ellos, los saldos de naturaleza contraria reportados en la cuenta de efectivo deben ser presentados como un pasivo en los estados financieros. No es adecuado que en una cuenta del activo se reporten saldos contrarios a la naturaleza de la cuenta, dado que ello significa que la entidad tiene una obligación con el banco.

Ahora bien, si los cheques fueron girados y no se entregaron a sus beneficiarios y ellos permanecen en custodia, los registros contables que afectaron las obligaciones de la copropiedad deberían ser revertidos hasta la fecha en que los títulos valores sean entregados y ellos sean exigibles. En el caso de que se hayan girado cheques para ser cobrados en una fecha futura, estos representan una garantía de pago y no procedería la baja en cuenta de las obligaciones que son atendidas mediante dicho cheque y en este caso se debería mantener el registro de la deuda correspondiente.



10. **Pasivo por descuento al administrador Dian:** ¿Es correcto presentar en los estados financieros, en el pasivo lo siguiente: Descuento Dian \$xxxx?, refiriéndose a un descuento hecho al administrador, por presentar una declaración en forma extemporánea. Descuento que le hicieron al administrador.

La información suministrada es insuficiente para dar una opinión sobre este tema, dado que no es claro si la copropiedad registró un pasivo con la Dian o con el administrador de la copropiedad. Siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento, la copropiedad debería reconocer como un pasivo las sanciones e intereses de mora establecidas en las normas legales por la presentación extemporánea de las declaraciones tributarias. Por lo tanto, no es adecuado referirse a un "descuento hecho al administrador" por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

11. **Patrimonio:** Después de hacer las reclasificaciones por aplicación de las nuevas normas, ¿es correcto presentar en el patrimonio sólo la cuenta Excedentes años anteriores?

La copropiedad deberá aplicar los requerimientos para la corrección de errores del marco de información financiera que sea aplicable. Otra cosa distinta son las partidas en las que debe separarse el patrimonio o el activo neto, los cuales reflejan el diferente origen de las cuentas registradas en el patrimonio. Por lo anterior, dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad, el patrimonio de una copropiedad también podrían separarse en otras cuentas distintas de la de excedentes, por ejemplo: reservas con destinación específica, aportes permanentes, valorizaciones, efectos de la aplicación del nuevo marco técnico, entre otros.

12. **Gastos:** ¿En los estados financieros Estado de Resultados ¿es correcto presentar la cuenta Otros gastos por valor \$92.830.861? si incluye los siguientes conceptos: honorarios \$35.208.773; energía eléctrica \$12.574.620 y seguros \$25.737.208?

La copropiedad deberá aplicar los principios de revelación del marco técnico normativo que resulte pertinente; dependiendo de su importancia las partidas de ingresos y gastos deben separarse en el cuerpo del estado financiero o en las notas, de tal forma que a partir de los criterios de clasificación y agregación aplicados se suministre información útil sobre dichos estados, y que los usuarios puedan conocer los principales componentes de los ingresos y gastos de la copropiedad. Las notas tienen un mayor nivel de detalle y suministran información adicional y detalles que no se incorporan en los estados financieros.

13. **Si un propietario hace consultas contables al Contador o Revisor Fiscal ¿estos están en la obligación de dar respuesta oportuna al propietario? o ¿es el representante legal quien debe dar las respuestas? ¿dónde se radica las quejas por no recibir una pronto respuesta del revisor fiscal o contador?**

La responsabilidad por los estados financieros es de la administración de la copropiedad y está deberá suministrar información, en los formatos requeridos, para que los usuarios de dichos estados puedan conocer la situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo de la copropiedad. Por consiguiente, le corresponderá a la administración de la copropiedad, con el apoyo del Contador que forma parte de la administración, efectuar las aclaraciones correspondientes sobre las cifras presentadas en los informes financieros intermedios o en los de fin de ejercicio, que se colocan a disposición de los distintos usuarios. Las normas legales, también han previsto la opción de que la información financiera sea revisada por los interesados, quince días antes de la realización de la Asamblea.



En el caso del Revisor Fiscal, una de sus funciones es la de emitir una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros con fundamento en el marco de información financiera que sea aplicable. Por ello, al rendir su informe a la Asamblea, el Revisor Fiscal deberá efectuar las aclaraciones correspondientes relacionadas con su informe, teniendo claro que su responsabilidad es distinta de la administración de la copropiedad y se limita a dar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

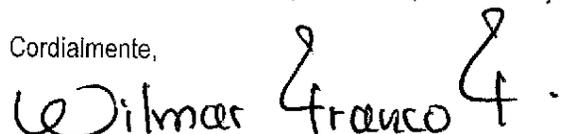
14. ¿Un propietario contador puede solicitar a la Administración del PH, ver el Manual de políticas contables, para establecer si los estados financieros están presentados con esas políticas?

Por requerimientos del marco de información financiera es necesario que en las notas a los estados financieros se incorpore un resumen de las políticas contables más importantes; si esta información no está disponible en el informe que se coloca a disposición de los copropietarios, y sólo se presenta el estado de situación financiera y el estado de resultados, se estarían incumpliendo las normas de presentación, que exigen la revelación de las principales políticas contables. Un copropietario, en desarrollo de su derecho de inspección, también podría solicitar información más detallada de tales políticas, lo cual es pertinente para comprender las cifras presentadas en los estados financieros.

Es importante anotar, que tanto la administración de la copropiedad como el Contador Público son responsables por el cumplimiento de las normas de presentación y revelación que están contenidas en el marco de información financiera que sea aplicable. Igualmente, al dictaminar tales estados, el Revisor Fiscal debe conceptuar si las normas de presentación y revelación han sido cumplidas.

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: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 16 de Junio del 2017

1-INFO-17-009448

Para: **consultasctcp@mincit.gov.co**

2-INFO-17-007097

CONSULTAS CTCP

Asunto: Consulta 2017-456 MAPP

Buenas tardes,

adjuntamos respuesta a su consulta No 456 de 2017.

Cordialmente.

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2017-456.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

10000 POR UN
ALIEVO PAIS



01-17-009448

