



CTCP-10-0501-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

SANDRA ZAPATA

sandrazapatar@yahoo.com; juridic20@jcc.gov.co

Asunto: Consulta 1-2019-011916

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	12 de abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0393-CONSULTA
Código referencia:	O-3-964
Tema:	Preguntas varias sobre 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, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 tercero 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

El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 menciona que tanto los estados financieros como el presupuesto anual deben ser aprobados por parte de la Asamblea de propietarios, por lo que la Asamblea puede antes de aprobarlos solicitar correcciones de forma con el objetivo de cumplir con los presupuestos de legalidad establecidos en las normas vigentes.

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



CONSULTA (TEXTUAL)

La presente tiene como objeto tener conocimiento, si con las irregularidades que relacionaré a continuación, los estados financieros presentados con motivo de asamblea ordinaria de copropietarios, cumple con las normas legales para su aprobación

En la asamblea hice la objeción para la aprobación de los mismos, pero ni la administradora que ejerció como presidente de la asamblea, como tampoco las profesionales contables que trabajan para la unidad, tuvieron el más mínimo interés de presentarle atención, como tampoco de dar una respuesta coherente acorde a las normas que lo rige.

- 1. Es válido aprobar estados financieros que no tengan la tarjeta profesional del contador, según la profesional fue un olvido.*
- 2. Los estados financieros no estaban acompañados con las notas.*
- 3. Había diferencia de cifras en estado de resultados comparativos y en la ejecución presupuestal.*
- 4. La depreciación de los motores la tomaron como ejecución.*
- 5. De igual manera la presupuestaron para este año*
- 6. En el año anterior, en el orden del día, en el punto: nombramiento de revisor fiscal. Uno de los miembros del consejo de administración propone remplazar el revisor por una propietaria, que sólo le cobraría el valor de la cuota de administración. Después de ser consultado que si era con responsabilidades, la respuesta fue positiva, por parte de la señora xx. En el acta quedó con las funciones de revisar, supervisar, y auditar los movimientos contables del edificio. Los estados no fueron dictaminados, como tampoco presentó informes de hallazgos. Dentro de la asamblea, solicité los informes y la respuesta fue que a la unidad no le obligaba tener revisor fiscal, que solo la habían nombrado para ponerle cuidado a la contadora. Respuesta que me parece extraña, ya que retiraron la contadora que lleva 4 años en la unidad, a mi concepto siempre presentó informes muy completos para su comprensión, claro que soy respetuosa de las decisiones que tomen los órganos administrativos. Lo que no me parece ético es que la remplazarán por una amiga de la persona que fue nombrada para cuidar a la contadora.*
- 7. Qué deberes y responsabilidades tiene este nombramiento "supervisora, auditora y revisora"*





8. *Los informes no llevan el porcentaje de cumplimiento de la ejecución presupuestal.*
9. *No concuerda el informe de deudas por pagar, el informe de la administradora dice que sólo deben \$30.000.000 por concepto de impuesto predial y en el balance de dice que se deben \$36.000.000*
10. *Otra irregularidad es que pasaron estado de cartera a diciembre con los nombres de los propietarios, lo que usualmente anexan es la lista de morosos.*
11. *También presupuestan vigilancia y otros rubros que no están aprobados por asamblea, correspondiente aproximadamente al 30% del presupuesto aprobado.*

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.

Es importante resaltar que una cosa son los estados financieros del conjunto residencial constituido como persona jurídica y otra cosa corresponde al presupuesto que debe presentar el administrador y el Consejo de Administración sobre ingresos y gastos, junto con el presupuesto anual para determinar las cuotas ordinarias o extraordinarias del conjunto.

El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 menciona que tanto los estados financieros como el presupuesto anual deben ser aprobados por parte de la Asamblea de propietarios, por lo que la Asamblea puede antes de aprobarlos solicitar correcciones de forma con el objetivo de cumplir con los presupuestos de legalidad establecidos en las normas vigentes.

¿Es válido aprobar estados financieros que no tengan la tarjeta profesional del contador, según la profesional fue un olvido?

Aunque no se cumplió el requisito formal de colocar el número de la tarjeta profesional debajo de la firma del contador que certifica los estados financieros de la Propiedad Horizontal, siempre que los estados financieros no contengan errores materiales y muestren la imagen fiel de las transacciones de la entidad, consideramos que este es un requisito que se puede subsanar obligando a realizar la corrección y colocando el número de tarjeta profesional en los estados financieros, lo cual al subsanarse no invalida su emisión.

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



Es importante recordar que el parágrafo 3° del artículo 3° de la Ley 43 de 1990 menciona lo siguiente:

“Parágrafo 3. En todos los actos profesionales, la firma del Contador Público deberá ir acompañada del número de su tarjeta profesional”.

Los estados financieros deben presentarse acompañados con las notas

Dado que en general en los estados financieros presentan cifras que agrupan varios conceptos, es un requisito que estos se presenten con las notas que desagregan las cifras de forma comparativa.

Respecto de los estados financieros, la Ley 222 de 1995 ha mencionado lo siguiente:

- **Notas a los estados financieros.** Los estados financieros deberán venir acompañados de sus respectivas notas (artículo 36 de la Ley 222 de 1995).

Al respecto, los marcos normativos de información financiera vigentes en Colombia establecidos en los anexos 1°, 2° y 3° del Decreto 2420 de 2015, exigen la presentación de las notas a los estados financieros.

Diferencia de cifras entre el estado de resultados comparativos y la ejecución presupuestal

Si se encuentra alguna diferencia en la ejecución presupuestal de ingresos y gastos frente a lo registrado en los estados financieros, deben solicitarse las explicaciones a la administración, pues en algunas ocasiones para efectos comparativos se realizan reclasificaciones.

De otro lado, la ejecución presupuestal se realiza basada en presupuestos de pagos efectivos, lo cual puede diferir del sistema de causación utilizado en los estados financieros, los cuales incluyen transacciones que no implican movimiento de efectivo, tales como las depreciaciones, las amortizaciones de intangibles, el deterioro de cuentas por cobrar, entre otras.

Respuesta Preguntas 4 y 5

La depreciación de los motores no debería incluirse en el presupuesto ni tomarse como una

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



ejecución presupuestal, dado que este concepto de gastos no implica un movimiento de efectivo, y corresponde a un registro contable donde se reconoce el desgaste de los motores por uso.

A continuación se transcriben apartes de la consulta 2019-237 resuelta por el CTCP sobre el tema de depreciación:

“Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1º y 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).*
- *La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2º y 4º, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*

A continuación, otros aspectos a tener en cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>Presupuesto</i>
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.
Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.	Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero si deben incluirse partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, entre otras.
Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.

En conclusión, la depreciación corresponde a un concepto contable, que no debe incluirse en

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

71



el presupuesto de la copropiedad, debido que no representa una salida de dinero, el cual es el objetivo del presupuesto.

Respuesta Preguntas 6 y 7

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, las Propiedades Horizontales residenciales no obligadas a tener Revisor Fiscal lo pueden nombrar de manera voluntaria y este puede ser un copropietario.

En este caso, las funciones del revisor fiscal se deben describir en el acta de nombramiento, a falta de estas, este deberá cumplir con las funciones descritas en el artículo 207 del Código de Comercio.

A continuación los artículos 56 y 57 de la Ley 675 de 2001:

“ARTÍCULO 56. Obligación. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

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”. (Negrilla añadida)

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



Respuesta Pregunta 8

La aplicación de porcentajes de ejecución presupuestal en la presentación del presupuesto es útil, pero no se trata de un tema regulado en la legislación, por lo que la administración es libre de realizar su presentación de acuerdo a las mejores prácticas existentes.

Respuesta Pregunta 9

Los libros contables deben coincidir con lo mostrado en los estados financieros, así como cualquier otro informe que contenga cifras contables.

Respuesta Pregunta 10

Respecto de su consulta, debemos manifestar que si bien es cierto el Consejo Técnico de la Contaduría es el organismo competente para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos, es importante aclarar que dentro de las funciones del CTCP no se encuentra la de interpretar la Ley ni establecer el alcance de esta.

Respuesta Pregunta 11

De acuerdo con los numerales 2° y 4° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, todos los rubros que se incluyen en el presupuesto de gastos deben estar aprobados por la asamblea de copropietarios. A continuación el artículo 38:

“ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

(...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso”. (Negrilla y subrayado añadido)

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

leqis

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

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 21 de Mayo de 2019

No. Radicación entrada:

1-2019-011916



2-2019-013941

Señora

ASTRID DEL PILAR ACEVEDO CAMACHO

ASESORA

juridica20@jcc.gov.co

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CALLE 96 NO 9 A - 21

BOGOTA

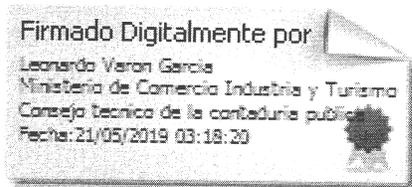
CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2019-0393

Buenas tardes

Damos respuesta Consulta 2019-0393 Radicado JCC 19008.19 del 02/04/2019

Cordialmente;



LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2019-0393 Preguntas varias PH env LVG WFF.pdf

COPIAEX SANDRA ZAPATA

T: SANDRA ZAPATA

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 v2.0



El progreso
es de todos

Mincomerccio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

SANDRAZAPATAR@YAHOO.COM

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Aprobó: LEONARDO VARON GARCIA

¡equis!

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



CDGD-EM-009.v201