



CTCP-10-000798-2018

Bogotá, D.C.,

Señores

CARLOS EDUARDO SANTOS J.
CLARA INÉS CARREÑO BENÍTEZ
LUIS EDUARDO SÁNCHEZ HUARD
ESPERANZA DUARTE RODRÍGUEZ
MARÍA RAQUEL MEDINA SÁNCHEZ

E-mail: santosji19@yahoo.es

Carrera 54 No. 57B – 40 Bloque D5 Apartamento 104, paulo Sexto, Primera Etapa, Bogotá

Asunto: Consulta 1-2018-010304

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	31 de mayo de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018—490 CONSULTA
Tema	PH Consultas varias

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, y 2170 de 2017, 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:

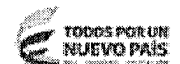
Si los estados financieros suministrados a los usuarios de una copropiedad no cumplen el objetivo de generar información que sea útil para que dichos usuarios puedan tomar decisiones sobre la provisión de recursos a la copropiedad, entonces ellos estarían incumpliendo los requerimientos de los marcos técnicos. Al definir las políticas contables en una copropiedad es de fundamental importancia considerar la información que sería útil para los usuarios de dichos estados, y dichas políticas no pueden entenderse como un simple resumen de los requerimientos de los marcos técnicos.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Cumplir los requerimientos de RECONOCIMIENTO y MEDICIÓN, pero incumplir los requerimientos de PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN, es un asunto que podría llevar a considerar en su conjunto que los informes financieros no reflejan razonablemente la situación financiera de la copropiedad. La presentación y revelación son componentes fundamentales de las afirmaciones implícitas y explícitas que se derivan de los estados financieros, y cuyo cumplimiento se supone ha sido verificado por el Representante Legal, el Contador Público, y el Revisor Fiscal, cuando certifican o dictaminan los estados financieros.

CONSULTA (TEXTUAL)

"HECHOS:

1. El día 20 de marzo del año 2018, la Administración del Conjunto convocó a Asamblea General Ordinaria de delegados la cual se llevaría a cabo el día 7 de abril de 2018.
2. Dentro del documento de convocatoria estaban contenidos los estados financieros a 31 de diciembre de 2017 y el presupuesto propuesto para el año 2018.
3. Al efectuar un análisis ponderado de los dos documentos anteriormente mencionados, en el dictamen del Revisor Fiscal (página 33 sin numerar), se tomó como base la Norma de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y agrega: "Además, en mi opinión, la Administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas y técnica contable vigente".

Nuestra inquietud es: Esa clasificación es normal dentro de lo establecido por las normas contables conforme a la Ley vigente Ley 1314 de 2009, en la Ley 43 de 1990 y el Decreto 3022 de 2013, esto teniendo en cuenta que somos una unidad residencial, que poseemos activos superiores a \$2.000 millones de pesos y se cuenta con una planta de personal superior a 40 personas y se nos dice que por estas razones estamos clasificadas en el Grupo 2.

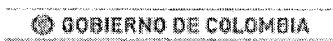
4. Sin que existiera la suficiente claridad ni las explicaciones pertinentes frente a los cuestionamientos hechos en la Asamblea del día 7 de abril de 2018 por varios delegatarios a través de sus delegados, los estados financieros y el presupuesto fueron aprobados, con el 74,867% y el 74,635%, respectivamente de los delegados asistentes en el momento de ponerlos a consideración, sin tener en cuenta lo establecido por la Ley 675 en su artículo 46, donde se determina que los aspectos económicos puestos a consideración de la Asamblea deben ser aprobados por un 70% del coeficiente de la Copropiedad.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



CONSULTAS:

A continuación relacionamos las preocupaciones que nos motivan a elevar las consultas de carácter técnico-financiero así:

1. En el informe del Administrador en la página 24 se manifiesta: "que la asamblea del 8 de julio de 2017 autorizó transferir del fondo de imprevistos \$166.000.000 para la cuenta de ingresos de terceros, la cual distinguimos de la cuenta de ascensores. Fue necesario realizar entonces una revisión exhaustiva para esclarecer los saldos de esa cuenta por parte del contador y el tesorero".

Lo anormal que se observa es que teniendo los conocimientos como Contadores Públicos induzcan a la Asamblea a hacer un traslado presupuestal de un rubro que tiene unas definiciones específicas para cubrir un déficit de unas obligaciones no establecidas como tales ni en la Ley ni en el reglamento. Lo que debería de demostrarse es si eso es legal contablemente tal y como lo propone el informe mencionado.

Lo narrado anteriormente es contrario a lo dicho en el reglamento en el capítulo VII, denominado del (sic) Fondo de Imprevistos, Artículo 34. PARAGRAFO 2 (sic) se lee "La Asamblea general de delegados podrá autorizar al administrador para hacer uso de los dineros provenientes del fondo de imprevistos, únicamente cuando su destino sea para invertirlos en obras de infraestructura física del conjunto".

2. En el Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2017 en la Nota 17, página 64, FONDO DE IMPREVISTOS, Los valores reflejados no coinciden con los saldos en cifras reales de Balance y registran importantes diferencias que no fueron explicadas.

Según cifras de balance a diciembre 2016 esta cuenta tenía un saldo de \$315.190.334; de acuerdo a los reportes del contador esa cuenta tuvo ingresos durante 2017 por valor de \$105.819.928, para un subtotal de \$421.010.262, así mismo reporta erogaciones (según ellos inversiones) por \$11.744.828 para el sistema de gestión y seguridad social y otra erogación por \$217.076.856 por concepto de intereses de mora administración (sic) quedando un saldo de \$192.188.576. Sobre este punto la consulta es la siguiente:

- ¿Qué pasa cuando no hay claridad ni razonabilidad en las cifras financieras reflejadas en los Estados Financieros y las notas a los mismos?
- ¿Los intereses de mora por cobrar (en cuentas de orden por nuevo marco legal) se deben descontar del Fondo de Imprevistos de la copropiedad, es una aceptada y sana práctica contable?

3. En los Estados Financieros presentados por la administración y el Contador del Conjunto 1 el valor aplicado por concepto de deterioro de cartera en el período enero 1 a diciembre 31 de 2017 (página 38), fue CERO. Sin embargo, la cartera del Conjunto tiene edades entre 1 y 20 años y se estableció una política clara de deterioro de cartera, que reza: "Este deterioro se calcula anualmente para el

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



cierre del período contable y su contrapartida será contra el Estado de Resultados”, notas a Estados Financieros, Políticas Contables Paulo VII etapa páginas 42-43, punto 4.3.

ANÁLISIS DETERIORO CARTERA SEGÚN LA POLÍTICA ESTABLECIDA POR EL CONJUNTO APLICACIÓN NORMA	
POLÍTICA 4.3 CUENTAS POR COBRAR - CARTERA	
DÍAS	DETERIORO
HASTA 720	NO
721 A 1440	5%
1441 A 1800	25%
MAYORES A 1800	50%

VALOR CARTERA SUPERIOR A \$5.000.000 – ENTRE 900 Y MAS 1800 DIAS SOLO CAPITAL	
ZONA A	84.482.661,00
ZONA B	128.079.885,00
ZONA C	71.943.944,00
ZONA D	188.237.444,00
TOTAL CARTERA CONJUNTO (SOLO CAPITAL MO INCLUYE INTERESES)	472.743.934,00

APLICACIÓN BÁSICA DE LA POLÍTICA DE DETERIORO DE ÚNICAMENTE EL 25%
132.368.301,52

Como se observa el valor del deterioro es importante y afecta el resultado del ejercicio que al aplicarlo, no daría la utilidad mostrada por el contador, sino por el contrario una pérdida en el ejercicio por un valor cercano a \$89.507.000.

Sobre el punto B las preguntas son las siguientes:

- ¿Es legal contablemente la forma en que se aplican la (sic) políticas de deterioro de cartera tal y como las presentan en el informe el administrador y el contador?
- Qué pasa cuando se establece y aprueba una política de deterioro de cartera (en el conjunto existe cartera con edades entre uno y veinte años) y esta no se aplica para no afectar negativamente el resultado del ejercicio y por ende el Patrimonio del Conjunto?



4. En los Estados financieros presentados y firmados por el Contador, Administradora y Revisor Fiscal muestran un valor de Patrimonio de \$98.288.437, sin embargo, al aplicar el deterioro de la cartera que afecta el resultado del ejercicio y por ende el Patrimonio el análisis es el siguiente:

VARIACIÓN EN EL PATRIMONIO A DIC 31 2017	
EXCEDENTES ACUMULADOS	38.460.505,00
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL CON A APLICACIÓN POLÍTICA DETERIORO CART	(89.507.826,52)
FONDO IMPREVISTOS (SALDO INFORME CONTADOR Y ADMINISTRACIÓN Y RF)	192.188.576,00
EFFECTO ADOPCIÓN NUEVO MARCO	(175.221.119,00)
TOTAL PATRIMONIO	(34.079.864,52)

FUENTE: Informe Administración Conjunto Residencial pag 20-21 y Notas a EF Política Contables Paulo VI I Etapa pag 42-43

Sobre este punto las preguntas son:

- ¿Cuál es el efecto de no aplicar el deterioro de la cartera en el patrimonio del Conjunto?
 - ¿Qué consecuencias legales trae para una Copropiedad tener un Patrimonio negativo?
 - ¿Cómo debemos interpretar que progresivamente se vienen incrementando los Pasivos del Conjunto y en similar proporción se está disminuyendo el valor del Patrimonio? Cuando es evidente la insolvencia e iliquidez registrada. ¿Y la respuesta del Administrador y contador del Conjunto es que no existe ninguna razón para preocuparse por la situación financiera del conjunto!
 - ¿Qué podemos hacer como comunidad preocupada por el evidente deterioro financiero, cuando un buen número de delegados a la asamblea y las personas que hacen parte de la administración (Consejo de Administración, administrador, contador, Revisor fiscal y asesor jurídico) hacen caso omiso a las observaciones y recomendaciones de los propietarios y son renuentes a contratar una auditoría externa integral para aclarar las cuentas y el manejo de los recursos?
 - ¿Sobre quienes recaen las responsabilidades cuando se utilizan y/o ejecutan valores superiores a los aprobados en el presupuesto de gastos por la Asamblea General?
5. Es entendido que lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 675 de 2001, determina de forma clara y específica frente a la naturaleza y las funciones de la Asamblea General cuáles son sus alcances.
- ¿Es legal que una asamblea delegue en un Consejo de administración el manejo de cifras que por su monto deben de ser aprobadas por la asamblea conforme a la ley? Para el caso que nos ocupa la asamblea del 7 de abril de 2018 delegó al consejo de administración el manejo de dos



rubros: Vigilancia y póliza de seguros bienes comunes (sic) cifra esta superior a los mil millones de pesos, que representan aproximadamente el 50% del total del presupuesto tal y como aparece en la página 78 del informe presentado.

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.

No obstante lo anterior, debe tenerse presente que los estados financieros preparados por una Copropiedad deben cumplir los requerimientos de los marcos técnicos, tal como resulte aplicable. Los marcos técnicos contienen los requerimientos para el RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN, y su adecuada aplicación es responsabilidad de la Administración de la Copropiedad tal como está señalado en la Ley 675 de 2001, sin perjuicio de las responsabilidades profesionales que también deben cumplir los contadores y revisores fiscales.

Por lo tanto, si los estados financieros suministrados a los usuarios de una copropiedad no cumplen el objetivo de generar información que sea útil para que dichos usuarios puedan tomar decisiones sobre la provisión de recursos a la copropiedad, entonces ellos estarían incumpliendo los requerimientos de los marcos técnicos. Al definir las políticas contables en una copropiedad es de fundamental importancia considerar la información que sería útil para los usuarios de dichos estados, y dichas políticas no pueden entenderse como un simple resumen de los requerimientos de los marcos técnicos.

Cumplir los requerimientos de RECONOCIMIENTO y MEDICIÓN, pero dejar de cumplir los requerimientos de PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN, es un asunto que podría llevar a considerar en su conjunto que los informes financieros no reflejan razonablemente la situación financiera de la copropiedad. La presentación y revelación son criterios fundamentales para la preparación de los estados financieros, y cuyo cumplimiento se supone ha sido verificado por el Representante Legal, el Contador Público, y el Revisor Fiscal, cuando certifican o dictaminan los estados financieros.

Incluimos a continuación otras precisiones generales sobre los temas incorporados en su consulta:

- 1- Esa clasificación es normal dentro de lo establecido por las normas contables conforme a la Ley vigente Ley 1314 de 2009, en la Ley 43 de 1990 y el Decreto 3022 de 2013, esto teniendo en cuenta que somos una unidad residencial, que poseemos activos superiores a \$2.000 millones de pesos y se cuenta con una planta de personal superior a 40 personas y se nos dice que por estas razones estamos clasificadas en el Grupo 2.***

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





La definición del Grupo se hará conforme a los requerimientos contenidos en los decretos reglamentarios. El CTCP no dispone de información ni tampoco tiene competencia para determinar el grupo en el que debe ser clasificada una entidad obligada a llevar contabilidad (persona natural o jurídica), ni tampoco para evaluar lo adecuado o inadecuado de la aplicación de los marcos técnicos; solo emite orientaciones sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento

Estos asuntos se encuentran regulados en el Decreto 2420 de 2015 y otras normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, y corresponde al elaborador de la información financiera verificar si se cumplen los supuestos contenidos en dicho Decreto, y en especial los artículos 1.1.1.1 y 1.1.1.2 para el grupo 1, artículos 1.1.2.1 y 1.1.2.2 para el grupo dos, y artículos 1.1.3.1 y 1.1.3.2 para el grupo tres.

Ahora bien, cuando la entidad no cumpla la hipótesis de negocio en marcha y se encuentre adelantando un proceso de liquidación, se deberán considerar las normas aplicables para entidades en liquidación contenidas en el Decreto 2649 de 1993 o en otras normas de la legislación comercial. A partir del 1° de enero de 2018, las entidades que no cumplan la hipótesis de negocio en marcha aplicarán lo establecido en el Decreto 2101 de 2016, un nuevo marco de información financiera que aplica en aquellas entidades que no cumplan la hipótesis de negocio en marcha.

Sin embargo, para orientar al consultante, se anexa un cuadro donde se puede observar las condiciones que debe cumplir una entidad para clasificarse como grupo 1, 2 o 3:

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidad que tenga valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades y negocios de interés público ¹ (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que sean subordinadas, sucursales o controladora de una entidad que aplique NIIF (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que realicen importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o ventas respectivamente (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) ² .			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

¹ Ver párrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

² Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.



- 2- ¿Qué pasa cuando no hay claridad ni razonabilidad en las cifras financieras reflejadas en los Estados Financieros y las notas a los mismos?
- 3- ¿Los intereses de mora por cobrar (en cuentas de orden por nuevo marco legal) se deben descontar del Fondo de Imprevistos de la copropiedad, es una aceptada y sana práctica contable?

El Administrador y el Contador Público, son quienes con su firma certifican sobre las afirmaciones implícitas y explícitas que se derivan de los estados financieros, le corresponde al Revisor Fiscal emitir una opinión sobre si existen incorrecciones materiales conforme al marco técnico aplicado por la entidad, la cual puede ser una opinión limpia, con salvedades, negativa o abstención de opinión.

Si después de cumplir todos estos requerimientos, la asamblea de copropietarios determina que los estados financieros no reflejan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, se deberán evaluar las razones por las cuales se llega a estas conclusiones, dado que mediante esta decisión se está cuestionando el informe financiero que es responsabilidad de la Administrador de la Copropiedad, la función de dar Fe Pública del Contador Público, y el trabajo realizado por el Revisor Fiscal, quien ha emitido una opinión sobre dicho informe, y debe informar en la Asamblea de Copropietarios si lo estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera y rendimiento, conforme al marco técnico aplicado.

Si dadas todas estas condiciones, se concluye que los estados financieros no reflejan razonablemente la situación financiera y desempeño de la copropiedad, se podrían estar incumpliendo los requerimientos del marco de información financiera aplicado, y además el objetivo de generar información que sea útil para que los usuarios tomen decisiones sobre la provisión de recursos a la entidad; lo que podría generar la posibilidad de que un tercero independiente verificará si se han cumplido los requerimientos de RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN. También es viable que quienes resultan afectados informen ante la Autoridad de vigilancia de la profesión (Junta Central de Contadores) del incumplimiento de las obligaciones profesionales del Contador Público o el Revisor Fiscal, por ejemplo las señaladas en la Ley 43 de 1990. La Resolución 667 de 2017, de la Unidad Administrativa Especial de la Junta Central de Contadores, reglamenta el procedimiento de los procesos disciplinarios adelantados por el tribunal disciplinario.

En lo que concierne a las inquietudes planteadas sobre el fondo de imprevistos, este consejo emitió el concepto 2018-445 – CU001 Consulta Unificada – Fondos de Imprevistos en la Propiedad Horizontal, que se puede acceder en el enlace www-ctcp.gov.co – conceptos.

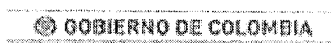
Así mismo, este consejo se ha pronunciado sobre el tema de presupuesto en el concepto 2018-350, que se puede acceder en el enlace www-ctcp.gov.co – conceptos.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Sobre la contabilización de los intereses de mora, este consejo se pronunció en los conceptos Nos. 2017-652, 2016-856, 2016-539, 2015-279, 2015-317, 2014-130, 2014-291, 2014-458, que podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co - conceptos.

Con respecto a la veracidad de la información incorporada en los estados financieros, debe considerarse que las actuaciones del Representante Legal, del Contador Público y del Revisor Fiscal, deberán valorarse a la luz de las disposiciones legales que le sean aplicables. La firma del Representante Legal y el Contador Público es necesaria para que los informes financieros se entiendan certificados, y cuando en ellos se incorpora la firma del Revisor Fiscal, significa que un profesional independiente los ha examinado y expresado una opinión sobre su razonabilidad. Si dicha opinión es limpia y no contiene salvedades, significa que el informe financiero refleja razonablemente la situación financiera de la copropiedad, y que se ha dado cumplimiento a las normas legales y contables que son aplicables.

Un instrumento que puede ser útil para la preparación y presentación de los estados financieros, conforme a los nuevos marcos técnicos, es la orientación profesional No. 15 que se refiere al tema de la Contabilidad en las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto. Dicha orientación puede accederse gratuitamente en el enlace www.ctcp.gov.co - publicaciones.

- 4- ¿Es legal contablemente la forma en que se aplican la (sic) políticas de deterioro de cartera tal y como las presentan en el informe el administrador y el contador?
- 5- ¿Qué pasa cuando se establece y aprueba una política de deterioro de cartera (en el conjunto existe cartera con edades entre uno y veinte años) y esta no se aplica para no afectar negativamente el resultado del ejercicio y por ende el Patrimonio del Conjunto?
- 6- ¿Cuál es el efecto de no aplicar el deterioro de la cartera en el patrimonio del Conjunto?

Sobre la determinación del deterioro de la cartera, este consejo se pronunció al respecto en el concepto Nos. 2018-300, que podrá encontrar en el enlace www.ctcp.gov.co - conceptos.

Ahora bien, atendiendo las directrices establecidas en los marcos técnicos normativos aplicables (decreto 2420 de 2015), el procedimiento aplicado para determinar el importe del deterioro de las cuotas por cobrar al final de cada período, así como de los intereses de mora causados y no pagados (provisiones de cuotas e intereses de mora por cobrar), es un asunto que debe ser definido por la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, y además revelado en el resumen de políticas contables que se incorpora en las notas a los estados financieros. Para tal fin, se tendrá en cuenta toda la información disponible al cierre sobre los riesgos que afectan las posibilidades de recaudo de las cuotas no pagadas y los intereses de mora.

- 7- ¿Qué consecuencias legales trae para una Copropiedad tener un Patrimonio negativo?
- 8- ¿Cómo debemos interpretar que progresivamente se vienen incrementando los Pasivos del Conjunto y en similar proporción se está disminuyendo el valor del Patrimonio? Cuando es evidente la



insolvencia e iliquidez registrada. ¡Y la respuesta del Administrador y contador del Conjunto es que no existe ninguna razón para preocuparse por la situación financiera del conjunto!

- 9- ¿Qué podemos hacer como comunidad preocupada por el evidente deterioro financiero, cuando un buen número de delegados a la asamblea y las personas que hacen parte de la administración (Consejo de Administración, administrador, contador, Revisor fiscal y asesor jurídico) hacen caso omiso a las observaciones y recomendaciones de los propietarios y son renuentes a contratar una auditoría externa integral para aclarar las cuentas y el manejo de los recursos?
- 10- ¿Sobre quienes recaen las responsabilidades cuando se utilizan y/o ejecutan valores superiores a los aprobados en el presupuesto de gastos por la Asamblea General?
- 11- ¿Es legal que una asamblea delegue en un Consejo de administración el manejo de cifras que por su monto deben de ser aprobadas por la asamblea conforme a la ley? Para el caso que nos ocupa la asamblea del 7 de abril de 2018 delegó al consejo de administración el manejo de dos rubros: Vigilancia y póliza de seguros bienes comunes (sic) cifra está superior a los mil millones de pesos, que representan aproximadamente el 50% del total del presupuesto tal y como aparece en la página 78 del informe presentado.

El CTCP es un organismo encargado de dar orientación sobre la aplicación adecuada de las normas de información financiera y aseguramiento de la información, y en sus funciones no se encuentra la de conceptuar sobre los efectos legales de tener un patrimonio negativo en la copropiedad; así mismo, tampoco es competente para brindar asesorías en la interpretación de los indicadores financieros de la copropiedad y sobre el proceder de los copropietarios que no estén de acuerdo con las actuaciones de la administración, como tampoco sobre la interpretación de las leyes, como lo es la ley 675 de 2001.

Tratándose de las responsabilidades del Contador Público, la Ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión contable, establece las normas que deben observar los contadores públicos con los usuarios de sus servicios, dentro de las cuales está la de dar cumplimiento a las normas contables aplicables a la entidad.

Si después de conocer el informe financiero y la opinión del Revisor Fiscal, algunos copropietarios concluyen que dichos estados financieros no han sido elaborados con fundamento en el nuevo marco normativo, y ellos contienen errores materiales, como se indicó antes, se podría considerar la opción de presentar una queja formal ante la UAE de la Junta Central de Contadores, autoridad encargada de la vigilancia de la profesión contable en Colombia.

Respecto de sus preguntas, dado que no tienen relación con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento, le recomendamos revisar lo establecido en la Ley 675 de 2001, en otras normas que sean aplicables, o las disposiciones del reglamento de la copropiedad.

Nit. 830115297-6

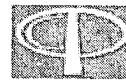
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



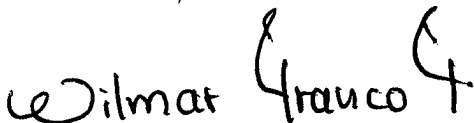
GD-FM-009.v12



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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

Bogotá, D.C. mayo de 2018

Doctor

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Calle 28 N° 13A -15

Ciudad



MinCIT

1-2018-010304 ANE:40 FOL:4
2018-05-31 12:07:53 PM
TRA: CONSULTAS
CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Cordial Saludo:

CARLOS EDUARDO SANTOS JIMÉNEZ, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No.19.313.535, **ESPERANZA DUARTE RODRÍGUEZ**, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 51.771.097, **CLARA INÉS CARREÑO BENÍTEZ**, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 51.833.705, **LUÍS EDUARDO SÁNCHEZ HUARD**, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No.79.322.876, **MARÍA RAQUEL MEDINA SÁNCHEZ**, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No. 23.556.724, en nuestra calidad de propietarios y residentes del Conjunto Residencial Paulo Sexto, Primera Etapa, de conformidad a lo plasmado en el Artículo 23 de la Constitución Política y reglado por la Ley 1755 de 2015 en su Artículo 14 numeral 2, estamos elevando ante ustedes la siguiente consulta y para ello empezamos por narrar los hechos que nos conducirán a lograr su importante apreciación frente a lo consultado.

HECHOS:

1. El día 20 de marzo del año 2018, la Administración del Conjunto convocó a Asamblea General Ordinaria de delegados la cual se llevaría a cabo el día 7 de abril de 2018.
2. Dentro del documento de convocatoria estaban contenidos los estados financieros a 31 de diciembre de 2017 y el presupuesto propuesto para el año 2018.
3. Al efectuar un análisis ponderado de los dos documentos anteriormente mencionados, en el dictamen del Revisor Fiscal (página 33 sin numerar), se tomó como base la Norma de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y agrega: ***"Además, en mi opinión, la Administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas y técnica contable vigente"***.

Nuestra inquietud es: Esa clasificación es normal dentro de lo establecido por las normas contables conforme a la Ley vigente Ley 1314 de 2009, en la Ley 43 de 1990 y el Decreto 3022 de 2013, esto teniendo en cuenta que somos una unidad residencial, que poseemos activos superiores a \$2.000 millones de pesos y se cuenta con una planta de personal superior a 40 personas y se nos dice que por estas razones estamos clasificadas en el Grupo 2.

4. Sin que existiera la suficiente claridad ni las explicaciones pertinentes frente a los cuestionamientos hechos en la Asamblea del día 7 de abril de 2018 por varios delegatarios a través de sus delegados, los estados financieros y el presupuesto fueron aprobados, con el 74,867% y el 74,635%, respectivamente de los delegados asistentes en el momento de ponerlos a consideración, sin tener en cuenta lo establecido por la Ley 675 en su artículo 46, donde se determina que los aspectos económicos puestos a consideración de la Asamblea deben ser aprobados por un 70% del

CONSULTAS:

A continuación relacionamos las preocupaciones que nos motivan a elevar las consultas de carácter técnico - financiero así:

1. En el informe del Administrador en la página 24 se manifiesta: ***“que la asamblea del 8 de julio de 2017 autorizó transferir del fondo de Imprevistos \$166.000.000 para la cuenta de ingresos de terceros, la cual distinguimos de la cuenta de ascensores. Fue necesario realizar entonces un a revisión exhaustiva para esclarecer los saldos de esa cuenta por parte del contador y el tesorero”***.

Lo anormal que se observa es que teniendo los conocimientos como Contadores Públicos induzcan a la Asamblea a hacer un traslado presupuestal de un rubro que tiene unas definiciones específicas para cubrir un déficit de unas obligaciones no establecidas como tales ni en la Ley ni en el reglamento. Lo que debería de demostrarse es si eso es legal contablemente tal y como lo propone el informe mencionado.

Lo narrado anteriormente es contrario a lo dicho en el reglamento en el capítulo VII, denominado del Fondo de Imprevistos, Artículo 34. PARAGRAFO 2 se lee “La Asamblea general de delegados podrá autorizar al administrador para hacer uso de los dineros provenientes del fondo de imprevistos, únicamente cuando su destino sea para invertirlos en obras de infraestructura física del Conjunto”.

2. En el Balance General y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2017 en la Nota 17, página 64, **FONDO IMPREVISTOS**, Los valores reflejados no coinciden con los saldos en cifras reales de Balance y registran importantes diferencias que no fueron explicadas.

Según cifras de balance a diciembre 2016 esta cuenta tenía un saldo de \$315.190.334; de acuerdo a los reportes del contador esa cuenta tuvo ingresos durante 2017 por valor de \$105.819.928, para un subtotal de \$421.010.262, así mismo reporta erogaciones (según ellos inversiones) por \$11.744.828 para el sistema de gestión y seguridad social y otra erogación por \$217.076.856 por concepto de intereses de mora administración (sic), quedando un saldo de \$192.188.576

Sobre este punto la consulta es la siguiente:

- ¿Qué pasa cuando no hay claridad ni razonabilidad en las cifras financieras reflejadas en los Estados Financieros y las notas a los mismos?
- ¿Los intereses de mora por cobrar (en cuentas de orden por nuevo marco legal) se deben descontar del Fondo de Imprevistos de la copropiedad, es una aceptada y sana práctica contable?

3. En los Estados Financieros presentados por la administración y el Contador del Conjunto el valor aplicado por concepto de deterioro de cartera en el periodo enero 1 a diciembre 31 de 2017 (página 38), fue CERO. Sin embargo, la cartera del Conjunto tiene edades entre 1 y 20 años y se estableció una política clara de deterioro de cartera, que reza: **“Este deterioro se calcula anualmente para el cierre del periodo contable y su contrapartida será contra el Estado de Resultados”**, notas a Estados Financieros. Políticas Contables Paulo VI I etana páginas 42-43 *nunto 4.3*

ANALISIS DETERIORO CARTERA SEGÚN LA POLITICA ESTABLECIDA POR EL CONJUNTO APLICACIÓN NORMA POLITICA 4.3 CUENTAS POR COBRAR -CARTERA

DIAS	DETERIORO
HASTA 720	NO
721 A 1440	5%
1441 A 1800	25%
MAYORES A 1800	50%

VALOR CARTERA SUPERIOR A \$5.000.000 - ENTRE 900 Y MAS 1800 DIAS	SOLO CAPITAL
ZONA A	84.482.661,00
ZONA B	128.079.885,00
ZONA C	71.943.944,00
ZONA D	188.237.444,00
TOTAL CARTERA CONJUNTO (SOLO CAPITAL NO INCLUYE INTERESES)	472.743.934,00

APLICACIÓN BASICA DE LA POLITICA DE DETERIORO DE UNICAMETE EL 25%	132.368.301,52
---	----------------

Como se observa el valor del deterioro es importante y afecta el resultado del ejercicio que al aplicarlo, no daría la utilidad mostrada por el contador, sino por el contrario una pérdida en el ejercicio por un valor cercano a \$89.507.000.

Sobre el punto B las preguntas son las siguientes:

- ¿Es legal contablemente la forma en que se aplican la políticas de deterioro de cartera tal y como las presentan en el informe el administrador y el contador?
 - ¿Qué pasa cuando se establece y aprueba una política de deterioro de Cartera (en el Conjunto existe cartera con edades entre uno y veinte años) y esta no se aplica para no afectar negativamente el resultado del ejercicio y por ende el Patrimonio del Conjunto?
4. En los Estados financieros presentados y firmados por el Contador, Administradora y Revisor Fiscal muestran un valor de Patrimonio de \$98.288.437, sin embargo, al aplicar el deterioro de la cartera que afecta el resultado del ejercicio y por ende el Patrimonio el análisis es el siguiente:

VARIACION EN EL PATRIMONIO A DIC 31 2017

EXCEDENTES ACUMULADOS	38.460.505,00
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL CON LA APLICACIÓN POLITICA DETERIORO CARTE	(89.507.826,52)
FONDO IMPREVISTOS (SALDO INFORME CONTADOR Y ADMINISTRACION Y RF)	192.188.576,00
EFFECTO ADOPCION NUEVO MARCO	(175.221.119,00)
TOTAL PATRIMONIO	(34.079.864,52)

Fuente: Informe Administración Conjunto Residencial pag 20-21 y Notas a EF Políticas contables Paulo Vi I Etapa pag 42-4:

Sobre este punto las preguntas son:

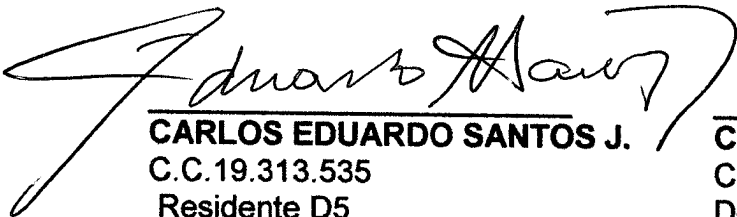
- ¿Cuál es el efecto de no aplicar el deterioro de la Cartera en el patrimonio del Conjunto?
- ¿Qué consecuencias legales trae para una Copropiedad tener un Patrimonio negativo?
- ¿Cómo debemos interpretar que progresivamente se vienen incrementando los Pasivos del Conjunto y en similar proporción se está disminuyendo el valor del Patrimonio? cuando es evidente la insolvencia e iliquidez registrada. ¿Y la respuesta del Administrador y contador del Conjunto es que no existe

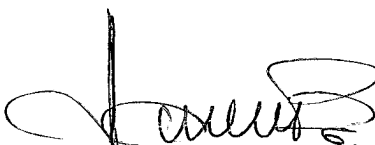
a las observaciones y recomendaciones de los propietarios y son renuentes a contratar una auditoría externa integral para aclarar las cuentas y el manejo de los recursos?

- ¿Sobre quienes recaen las responsabilidades cuando se utilizan y/o ejecutan valores superiores a los aprobados en el presupuesto de gastos por la Asamblea General?
5. Es entendido que lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 675 de 2001, determina de forma clara y específica frente a la naturaleza y las funciones de la Asamblea General cuáles son sus alcances
- ¿Es legal que una asamblea delegue en un Consejo de administración el manejo de cifras que por su monto deben de ser aprobadas por la asamblea con forme a la Ley? Para el caso que nos ocupa la asamblea del 7 de abril de 2018 delegó al consejo de administración el manejo de dos rubros: Vigilancia y póliza de seguros bienes comunes cifra esta superior a los mil millones de pesos, que representan aproximadamente el 50% del total del presupuesto tal y como aparece en la página 78 del informe presentado.

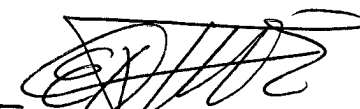
Anexo: Fotocopia simple del informe presentado por la Administración a la Asamblea llevada a cabo el día siete (7) de abril de dos mil diez y ocho (2018)

Atentamente


CARLOS EDUARDO SANTOS J.
C.C.19.313.535
Residente D5


CLARA INÉS CARREÑO BENÍTEZ
C.C.51.833.705 *claritadedios@hotmail.com*
Delegada Principal Bloque D14


LUIS EDUARDO SÁNCHEZ HUARD
C.C.79.322.876
Residente D14


ESPERANZA DUARTE RODRÍGUEZ
C.C.51.771.097
Delegada principal Bloque A1


MARÍA RAQUEL MÉDINA SÁNCHEZ
C.C.23.556.724
Delegada Principal Bloque A15



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 27 de Junio de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-010304



2-2018-012135

Señor

CARLOS EDUARDO SANTOS JIMENEZ

CARGO

santosji19@yahoo.es

CARLOS EDUARDO SANTOS JIMENEZ

KR 54 N° 57 B 40 BL D5 APT 104 PAULO SEXTO ET I

Bogota D.C

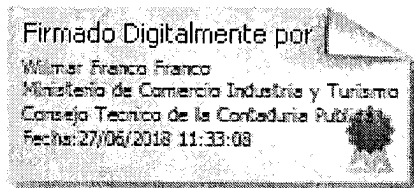
CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2018-490

Buenos días,

Se da cierre de la consulta de la referencia

Cordialmente;



WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2018-490 PH Consultas varias revwff LVG LHM

Mlt. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**



SD-201802045

CD-FM-COS.V10