

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

CTCP-10-00882-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
YEINY LICETH SANABRIA RUIZ
Celular: 310-3003552
blaersamo@yahoo.es

 **MinCIT**
2-2016-011749 REF: 1-2016-011430
2016-07-05 11:45:18 AM FOL: 2
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: YEINY LICETH SANABRIA RUIZ

Asunto: **Consulta 1-2016-011430**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	20 de junio de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-501- CONSULTA
Tema	Consejo de administración / Cuotas extraordinarias

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En una propiedad Horizontal, en Asamblea Extraordinaria del año 2015 determinaron aprobar una cuota extraordinaria para realizar unas mejoras al Edificio y al Ascensor, de acuerdo a los requerimientos según la norma vigente para ascensores; dichos valores se debían cancelar para luego realizar las obras, por lo tanto, debía generarse la cuenta de cobro del mes de septiembre de 2015 reflejando este valor. En la contabilidad se causó la cartera contra el ingreso.

Para la aprobación del balance de Diciembre 31 de 2015, un Copropietario argumenta que "no se puede aprobar el balance en razón a que se estaría creando una deuda para el año 2016 lo que traería indeseables consecuencias tales como hacerse cargo de una deuda inexistente, que los copropietarios estarían aprobando y por consiguiente dando lugar dando lugar a no sé qué planes que tenga la administración y el contador. Porque debía haberse registrado en el pasivo ingresos recibidos para terceros".

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

Además, posteriormente a la Asamblea, argumenta que en este momento se encuentra sin aprobar el balance debido a que no podían votar para aprobar estados financieros los miembros del Consejo de Administración como Copropietarios ni a los que representarían (sic) porque invalidaría el voto de los poderes que Copropietarios (sic) de otros apartamentos le hubiesen otorgado.

La Asamblea aprobó el balance teniendo en cuenta la votación de todos excepto el voto de los no asistentes y que no otorgaron poder, obteniendo una votación de más del 50% según su coeficiente para su aprobación.

Solicito a ustedes indicarme lo siguiente:

- El balance carece realmente de toda validez para que un pueda aprobarse por la Asamblea.
- Los miembros del Consejo de Administración **puede o no** votar para la aprobación de Estados Financieros de la Propiedad Horizontal.
- Los miembros del Consejo de Administración no pueden representar a otro Copropietario mediante poder escrito.
- Si los Estados Financieros carecen de validez, se puede denunciar al contador ante la Junta Central de Contadores para que se adelante una investigación, ya que firma dando Fe Pública.

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.

Con respecto a la pregunta sobre las facultad que tienen los miembros del consejo de administración de una propiedad horizontal para representar a otros copropietarios, le informamos que este es un asunto sobre el cual el CTCP no tiene competencia para pronunciarse, debido a que su función es la de dar orientación técnica sobre normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con relación a los temas de las cuotas extraordinarias y la validez del balance aprobado por la Asamblea, les informamos lo siguiente:

En la orientación técnica No. 15¹ este Consejo indicó que las cuotas extraordinarias, causadas en una copropiedad para la mejora de bienes inmuebles por destinación o adhesión, esenciales o no esenciales sin desafectar, deben ser reconocidas inicialmente como un ingreso diferido (pasivo) sin afectar el estado de resultados. En este caso la cuenta por cobrar correspondiente, que según su información ya era exigible, debía haber sido registrada contra una cuenta de ingresos diferidos y no del estado de resultados. Cuando las mejoras del edificio y el ascensor sean realizadas, estas deben reconocerse como gastos en el estado de resultados, amortizando al mismo tiempo el ingreso diferido previamente registrado. De esta forma, se logra una mejor correlación de ingresos y gastos, y se reconoce el hecho económico que da origen al derecho de cobro de los copropietarios.

Con relación a la validez del balance aprobado por la Asamblea, se deberá tener en cuenta las funciones que el numeral 2 del Art. 38 de la Ley 675 de 2001 establece como una de las funciones de la Asamblea de Copropietarios,

¹ El documento en mención se puede consultar en el siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/pubs!php?document_id=102

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

la de aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos, que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración, y es en cumplimiento de esta función que los estados financieros fueron aprobados. En este caso, al haber reconocido la cuenta por cobrar contra los ingresos en el estado de resultados se genera una sobrestimación del patrimonio, ya que la cuota extraordinaria formaría parte de los excedentes del ejercicio y no de los pasivos de la copropiedad, lo que configura una aplicación inadecuada de los principios de contabilidad que debe aplicar la copropiedad, ya que el ingreso solo debería ser reconocido en el estado de resultados cuando se hayan realizado las obras para las cuales fueron asignados los recursos.

A continuación transcribimos algunos apartes de la orientación técnica que se refieren al tema:

El literal b) del subtítulo "expensas comunes extraordinarias" del título "cuentas por cobrar" del capítulo "Elementos de los Estados Financieros" indica:

"En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilará a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos, será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

Dado que en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

Adicionalmente, tal como se indicó antes, para tener un mejor control de los recursos recibidos de los propietarios, la entidad podrá establecer en el activo, un fondo con destinación específica, y procederá a efectuar en las notas a los estados financieros las revelaciones necesarias para informar a los propietarios el monto de los recursos recaudados y la forma en que estos fueron utilizados. Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales, las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad, ni ser capitalizadas y amortizadas en periodos futuros. Estos activos forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo que no es

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

adecuado que ellos se incorporen en los informes financieros de la copropiedad."

Ahora bien, si el consultante considera que el Contador Público o el Revisor Fiscal han violado alguna de las disposiciones legales, o ha faltado a la ética profesional, puede informar de este hecho a la Junta Central de Contadores, que es el organismo encargado de ejercer la función disciplinaria de la profesión.

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 del CTCP

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya / Wilmar Franco F.