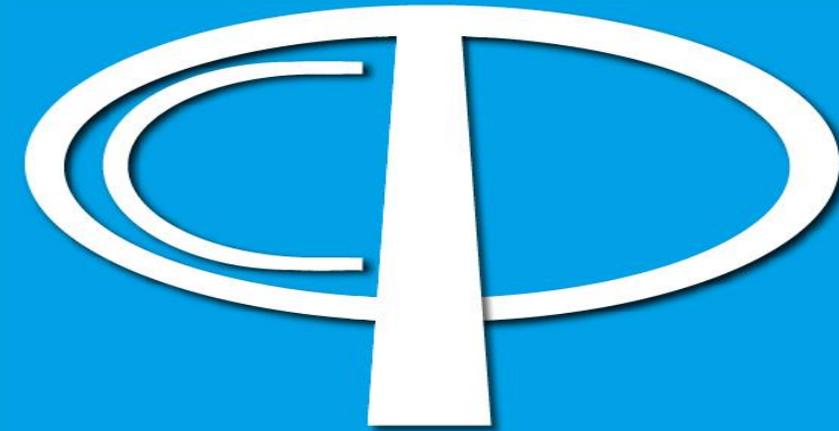


Doctrina sobre Propiedad Horizontal CTCP

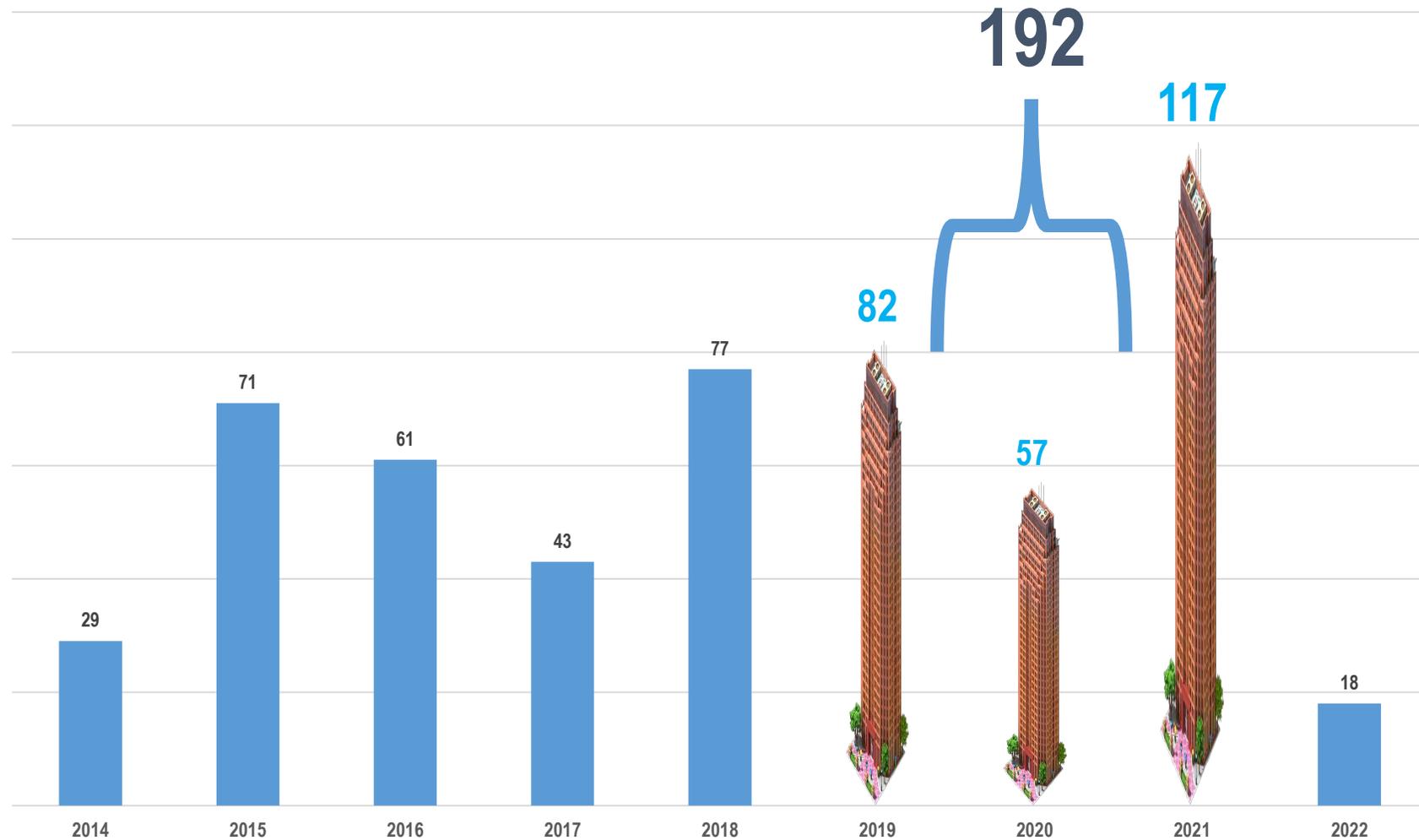
Fecha: mayo de 2022

Consejero presidente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá



*Consejo Técnico de la
Contaduría Pública*

El universo de consultas sobre propiedad horizontal



*2022: al 11 de abril



El progreso
es de todos

Mincomercio



SERVILONJAS
Federación Colombiana de
la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz



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



Consultas sobre propiedad horizontal – Temas consultados

Principales Temas Consultados				
Concepto	2020	2021	2022	Total
Administrador	-	2	1	3
Aplicación NIIF	6	-	1	7
Ausencia asamblea	1	-	-	1
Cascada de pagos	1	-	-	1
Coeficientes de copropiedad	-	1	-	1
Contabilidad	-	2	-	2
Contador	3	7	2	12
EEFF	1	13	-	14
Ejercicio simultáneo	-	1	-	1
Falta de competencia	4	2	1	7
Información de la PH	1	2	1	4
Intereses de mora	3	4	-	7
Libros de Actas	-	1	-	1
Libros de Contabilidad	-	1	-	1
Multas	1	-	-	1
Opinión CTCP	-	1	-	1
Órganos de Dirección	-	6	-	6
Presupuesto	2	10	2	14
Reconocimiento	12	21	5	38
Reuniones no presenciales	6	-	-	6
Revelaciones	1	-	-	1
Revisor Fiscal	10	40	3	53
Soportes contables	5	3	2	10
Total	57	117	18	192

LOS MÁS CONSULTADOS

PRESUPUESTO

RECONOCIMIENTO

REVISOR FISCAL



El progreso
es de todos

Mincomercio



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



Propiedad horizontal – Temas consultados – Revisoría Fiscal

Temas Consultados de Revisoría Fiscal	
TEMA ESPECIFICO	No.
Funciones	17
Inhabilidades	6
Participación en asambleas	3
Renuncia	3
Coadministración	2
Nombramiento potestativo	2
Contrato	2
Nombramiento - registro	2
Obligatoriedad	2
Responsabilidades	2
Finalización período	1
Gestión cuentas en Cobro jurídico	1
Incumplimiento de las funciones	1
Actuaciones éticas	1
Convocar reuniones de consejo de administración	1
Ejercicio profesional	1
Honorarios - ejercicio profesional	1
Inspección	1
Período	1
Remoción	1
Sin nombramiento	1
Elección RF y contador	1
TOTAL	53



LOS MÁS CONSULTADOS

FUNCIONES



El progreso es de todos

Mincomercio



SERVILONJAS

Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz



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



Propiedad horizontal – Temas consultados – Reconocimiento

Temas Consultados de Reconocimiento		
TEMA ESPECIFICO	Año	No.
Aparatos parque infantil y motobombas	2020	1
Depreciación	2020	1
Deterioro cartera	2020	2
Expensas comunes	2020	1
Fondo de imprevistos	2020	2
Ingresos	2020	1
Recuperación cartera	2020	2
Renovación ascensores	2020	1
Valores agregados	2020	1
Bienes de la PH	2021	1
Descuentos por pronto pago	2021	3
Deterioro cartera	2021	3
Donaciones	2021	1
Dctos en adquisición servicios	2021	1
Excedentes	2021	1
Expensas comunes	2021	1
Fondo de imprevistos	2021	1
Fondos especiales	2021	1
Gastos	2021	1
Ingresos	2021	1
Ingresos y activos	2021	1
Pérdidas ejercicios anteriores	2021	1
Provisiones desmantelamiento	2021	1
Proyectos de inversión	2021	1
Rendimientos PH	2021	1
Usufructos	2021	1
Arrendamientos	2021	2
Cuotas extraordinarias	2022	3
TOTAL		38

LOS MÁS CONSULTADOS

DESCUENTOS POR PRONTO PAGO

DETERIORO DE CARTERA

CUOTAS EXTRAORDINARIAS



Propiedad horizontal – Normatividad aplicable

Las directrices emanadas por el CTCP sobre las peticiones recibidas de los diferentes petitionarios, se apoyan en las siguientes disposiciones, principalmente:

- Ley 43 de 1990 - reglamentaria de la profesión de Contador Público
- Ley 1314 de 2009 - se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes
- Ley 675 de 2001 - régimen de propiedad horizontal
- Ley 222 de 1995 – Modificatoria del código de comercio
- DUR 2420 de 2015 – Decreto Único Reglamentario de los marcos técnicos de información financiera - MTN



REVISORÍA FISCAL

Principales respuestas emitidas

Revisoría fiscal – Principales respuestas

FUNCIONES -¿Las copropiedades de uso residencial deben tener RF?



El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 ha establecido que en los conjuntos o edificios de uso residencial podrán contar con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea de copropietarios o lo establece el reglamento de propiedad horizontal, por lo cual se entendería que en las copropiedades de uso residencial esta figura, no es obligatoria por Ley, y deja abierta la posibilidad para éstas de establecer otros mecanismos de control para asegurar las distintas operaciones llevadas a cabo en un periodo determinado por la copropiedad.

En el caso que se decida por el Reglamento de Propiedad Horizontal o el máximo órgano social contar con esta figura, sus funciones serán las establecidas por la Ley 43 de 1990 y demás normas complementarias, que al no establecerlas de manera directa, se remitirá por extensión normativa de la Ley 1314 de 2009 al Código de Comercio, al igual las que se establezcan en los estatutos o por la asamblea de copropietarios.



FUNCIONES - ¿Puede el revisor fiscal...?

Mediante concepto 2020-0243 el CTCP manifestó al respecto:

“Todas las actuaciones del Revisor Fiscal deben estar alineadas con las funciones establecidas en la Ley (véase Artículo 207 C Co), a fin de evitar que se materialice una coadministración por parte de este profesional, lo cual va en contra de los lineamientos establecidos en el código de ética para profesionales de la contaduría pública”

El Revisor Fiscal deberá mantener la independencia mental y aparente en la ejecución de su trabajo lo cual le garantizará que en lo pertinente mantenga su ética profesional y actúe con integridad, objetividad y escepticismo profesional, sobre cualquier circunstancia relacionada con las actividades y procesos diarios de una entidad, como se indica en el numeral tres del artículo 37 de la ley 43 de 1990 y el numeral 290.6 anexo 4 DUR 2420 de 2015.



Revisoría fiscal – Principales respuestas

FUNCIONES - ¿Puede el revisor fiscal...?



Complementariamente a lo expuesto, se considera conveniente recordar que la Ley 675 de 2001 menciona como funciones del revisor fiscal:

“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”

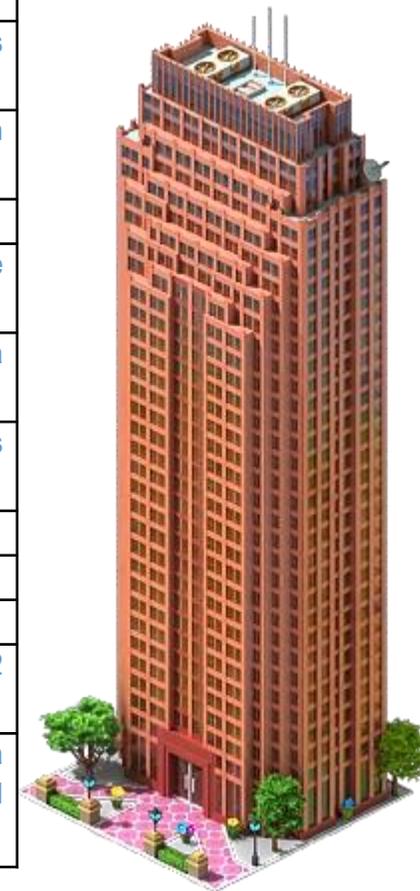
Igualmente se insiste en que, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona funciones para el revisor fiscal, por aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 se observarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:



Revisoría fiscal – Principales respuestas

FUNCIONES - Detalle

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración;
Dar oportuna cuenta	Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;
Velar por que se lleve la contabilidad	Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas;
Inspeccionar los bienes	Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de estos y de los de la propiedad administrada;
Impartir instrucciones	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;
Autorizar con su firma	Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;
Convocar	Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.
Cumplir las demás atribuciones	Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.
Reportar a la UIAF	Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.
Denunciar actos de corrupción	denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción, así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.



Revisoría fiscal – Principales respuestas

FUNCIONES - Reuniones del consejo de administración

Sobre la participación del revisor fiscal en las reuniones del consejo de administración, en el concepto 2020-1153:

“(...) en una propiedad horizontal la legislación ha previsto la existencia de órganos de dirección y administración (Asamblea de copropietarios, Consejo y administrador) quienes cumplen funciones distintas de las asignadas al revisor fiscal así, la administración es responsable de planear, organizar, dirigir y controlar, y el revisor fiscal tal como lo establece la ley, ejerce un control distinto del que ha sido asignado a los órganos de dirección y administración (...)

El revisor fiscal tiene derecho a asistir, cuando lo considere necesario, a las reuniones del consejo de administración de la copropiedad, siempre que sea invitado a éstas, como se señala en el artículo 213 del Código de Comercio, sin que sus opiniones o instrucciones (recomendaciones) se conviertan en una coadministración de la entidad.

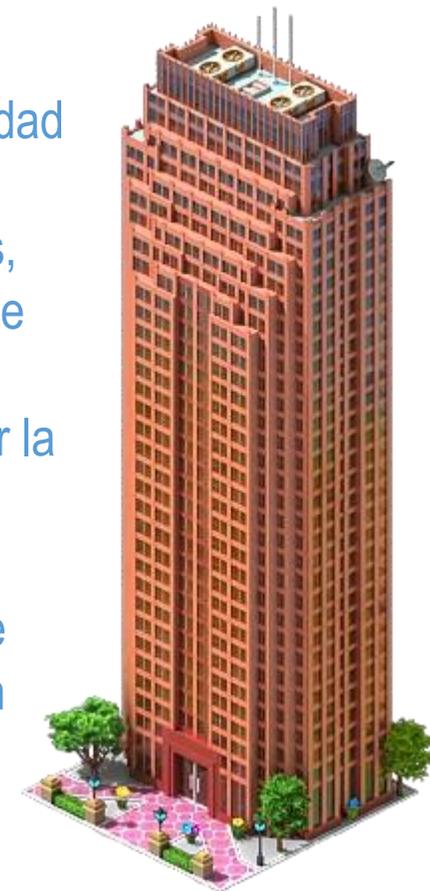
Muchas veces se recomienda que el revisor fiscal asista al consejo de administración para rendir algún informe, si lo considere pertinente, o realizar recomendaciones relacionadas con mejoras al control interno de la entidad o del cumplimiento normativo.



INHABILIDADES

En una copropiedad de uso residencial la figura del revisor fiscal es potestativa y no genera inhabilidad el hecho de ser propietario o tenedor de un inmueble en dicha copropiedad; las funciones serán las asignadas dentro de los estatutos, o las que defina la asamblea de copropietarios, y a falta de estas, las establecidas en el artículo 207 del código de comercio y en la Ley 43 de 1990. No obstante, debe tenerse presente que si el revisor fiscal va a realizar algunas de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general, conforme lo definido en el artículo 2 de la Ley 43 de 1990, deberá tener la calidad de contador público, y estar legalmente habilitado para el ejercicio de la profesión.

El artículo 50 de la Ley 43 de 1990 prohíbe tener vínculos económicos para el ejercicio del cargo de revisor fiscal, con el fin de defender la objetividad e independencia que le deben ser propios a quien ejerza el cargo, tal como parece ser en el caso consultado del conjunto mixto.



Revisoría fiscal – Principales respuestas

INHABILIDADES

La sección 220 y de manera particular los numerales 220.1 y 220.5 del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015 manifiestan acerca del conflicto de intereses:

“SECCIÓN 220

Conflictos de intereses

220.1 El profesional de la contabilidad tomará medidas razonables para identificar circunstancias que pueden originar un conflicto de intereses. Dichas circunstancias pueden originar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales. Por ejemplo, la objetividad puede verse amenazada cuando el profesional de la contabilidad en ejercicio compite directamente con un cliente o tiene un negocio conjunto o un acuerdo similar con uno de los principales competidores del cliente. También pueden verse amenazadas la objetividad o la confidencialidad cuando el profesional de la contabilidad en ejercicio presta servicios a clientes cuyos intereses están en conflicto o cuando los clientes están enfrentados entre sí en relación con la cuestión o con la transacción de que se trata.

220.5 Cuando un conflicto de intereses origina una amenaza en relación con uno o más de los principios fundamentales, incluidas la objetividad, la confidencialidad o el comportamiento profesional, que no se puede eliminar o reducir a un nivel aceptable mediante la aplicación de salvaguardas, el profesional de la contabilidad en ejercicio no aceptará un determinado encargo o se retirará de uno o más encargos en conflicto.”



FONDO DE IMPREVISTOS

Principales respuestas emitidas

Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

El Art. 35 de la Ley 675 de 2001 establece: “Art. 35. Fondo de Imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado nuestro).

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?



Desde la perspectiva de los nuevos marcos técnicos normativos contenidos en el Decreto único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como, la **Orientación No. 15 de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)** se puede concluir lo siguiente:

1. El fondo es un activo con destinación específica (efectivo restringido), el cuál debe conformarse con recursos líquidos de la copropiedad. No obstante lo anterior, cuando las cuotas ordinarias sean causadas y no recaudadas, los recursos del fondo se reflejarán en el saldo de cuentas por cobrar.
2. El fondo se constituye e incrementa su valor con los recursos obtenidos por cobros adicionales al presupuesto anual de gastos comunes (no inferior al 1%) y con otros ingresos que la asamblea considere pertinentes.
3. Los recursos del fondo forman parte de los recursos patrimoniales de la copropiedad y son cobrados conjuntamente con la cuota ordinaria que cubre las expensas comunes de la copropiedad.



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

4. El cobro del fondo de imprevistos puede suspenderse cuando este alcance el 50% del presupuesto anual de gastos del respectivo período.

Las indicaciones de la Orientación Técnica No. 15: En octubre del 2014 el CTCP emitió OT No. 15, en la cual se establecen directrices para la preparación y presentación de los informes financieros de propósito general en las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto. Los EFPG, son aquellos que se ponen a disposición de usuarios que no tienen acceso a la información de la copropiedad. (...)

A continuación se incluyen algunos lineamientos para la contabilización de este fondo:

a. En las cuotas cobradas se debe separar el valor correspondiente a la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos. Para tal fin, se recomienda utilizar cuentas independientes para identificar los recursos del fondo, cuya utilización está restringida a las decisiones del Consejo de Administración o de la Asamblea de la copropiedad.

b. La totalidad de las cuotas cobradas, que incluyen la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos, cuando sean exigibles, se registrarán como un ingreso en el estado de resultados. Para un mejor control y facilitar la revelación en los estados financieros o en las notas, se recomienda su presentación por separado en el estado de resultados.



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

- c. Cuando los recursos sean recibidos en efectivo se deberá registrar un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo. De manera posterior se deberán reclasificar de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo los recursos de uso restringido que representan los recaudos realizados para el fondo de imprevistos.*
- d. Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.*
- e. Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.*



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

f. En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se registrarán como ingresos en el estado de resultados. La Asamblea o el Consejo de administración, deberá determinar si estos rendimientos incrementan el valor del fondo o si estos son de libre disponibilidad para atender expensas necesarias de la copropiedad.”

“La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores (...)

Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificación de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.”



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?



Las Consideraciones del CTCP para establecer la forma de contabilización de los recursos del fondo de imprevistos son:

1. Cuando los recursos del fondo de imprevistos son exigibles, estos son reconocidos como un ingreso en el estado de resultados y una cuenta por cobrar en el estado de situación financiera, pero si ellos no son utilizados durante el mismo período y los recursos de cuotas ordinarias cubren la totalidad de las expensas comunes ordinarias, estos recursos adicionales generarán un excedente en el estado de actividades, el cual, lo más adecuado, es que sea apropiado como una reserva dentro del activo neto que bien podría denominarse “reserva del fondo de imprevistos”. Por ello, si este es el caso, la reserva patrimonial será equivalente al importe de los recursos del fondo de imprevistos registrado en cuentas de efectivo restringido y cuentas por cobrar. Cuando los recursos del fondo de imprevistos que son causados durante un período son utilizados durante ese mismo período, en gastos que no habían sido previstos, no se generaría ningún excedente en el estado de actividades, y no sería posible constituir la reserva del fondo de imprevistos en el activo neto. En este caso, la administración de la copropiedad, debería verificar que se cumplan los requerimientos establecidos en el reglamento de la copropiedad para el uso de estos recursos, y revelar en los estados financieros o en las notas la forma en que dichos recursos fueron utilizados.



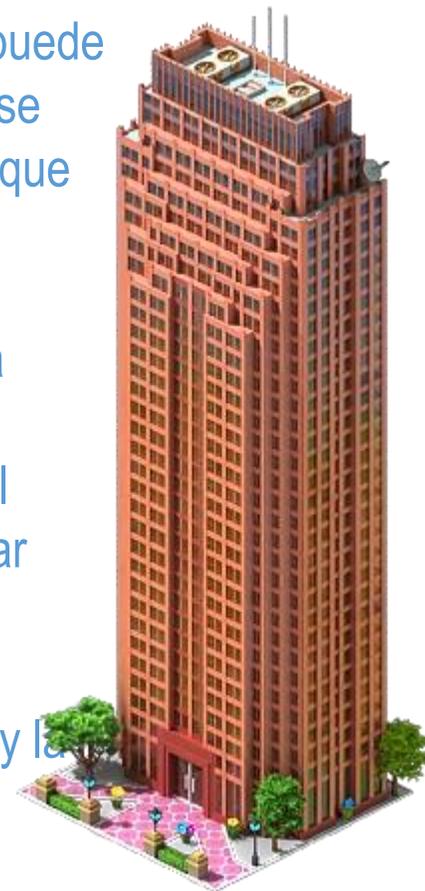
Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

2. Cuando los recursos de cuotas ordinarias son superiores al importe de las expensas comunes ordinarias, esto podría generar un excedente adicional, el cuál según los requerimientos legales puede ser utilizado para incrementar el importe del fondo de imprevistos, siempre que tales excedentes se reflejen en recursos líquidos que puedan ser trasladados a la cuenta de efectivo restringido en la que se mantienen los recursos del fondo de imprevistos.

3. Cuando los recursos de cuotas ordinarias son inferiores al importe de las expensas comunes ordinarias, esto podría generar un déficit para la copropiedad, lo que impediría efectuar la reserva patrimonial del fondo de imprevistos.

4. Cuando una copropiedad mantiene altos niveles de cuotas por cobrar vencidas (incluida las del fondo de imprevistos), esto generará problemas de liquidez, por la existencia de cuentas por pagar que son reconocidas pero no pagadas. Esta situación también puede generar pérdidas para la copropiedad, por el efecto del reconocimiento de gastos por deterioro de las cuentas por cobrar vencidas. Por lo tanto, si este es el caso, podría existir un fondo líquido del fondo de imprevistos, y la entidad presentar problemas de liquidez derivados del crecimiento de las cuentas por cobrar no pagadas y de las cuentas por pagar.



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?



En conclusión, cuando los recursos del fondo de imprevistos no son utilizados durante el período, se pueden generar las siguientes situaciones:

- a. Todas las cuotas ordinarias, incluida las del fondo de imprevistos, son causadas y pagadas. En este caso, existiría un fondo líquido en el activo disponible para el uso en actividades no previstas, y podrían existir excedentes en el estado de actividades, parte del cual debería ser apropiado como una reserva con destinación específica que forma parte del activo neto (reserva del fondo de imprevistos). La constitución de esta reserva en el activo neto no sería posible si la copropiedad no genera excedentes o si estos son negativos.
- b. Una parte de las cuotas ordinarias, incluidas las del fondo de imprevistos, fueron causadas y pagadas, y otra parte fueron causadas pero no pagadas por los copropietarios. En este caso, existiría un fondo líquido en el activo disponible para el uso en actividades no previstas, inferior al porcentaje del 1% del presupuesto anual de gastos establecido en la Ley, y podrían existir excedentes en el estado de actividades, parte del cual debería ser apropiado como una reserva con destinación específica que forma parte del activo neto (reserva del fondo de imprevistos). La constitución de esta reserva en el activo neto no sería posible si la copropiedad no genera excedentes o si estos son negativos. Esto es consecuencia de que algunas cuotas ordinarias, incluidas las del fondo de imprevistos, aún no han sido recaudadas.



Fondo de imprevistos – Principales respuestas

FONDO DE IMPREVISTOS - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable?

La apropiación de los excedentes como una reserva en el activo neto hace más útil los informes financieros y facilita la utilización de los recursos del fondo, por cuanto el importe de la reserva patrimonial se reflejaría en las partidas del balance (efectivo restringido, cuotas por cobrar u otras partidas) y haría más comprensible para los copropietarios si existen fondos líquidos que puedan ser utilizados en actividades no previstas.

Conforme a lo anterior, si en otro período los recursos del fondo son utilizados, en ese período se reconocería el gasto correspondiente, y simultáneamente se reclasificaría el saldo de la reserva del activo neto, a los excedentes acumulados, compensando de esta forma el gasto que se reflejaría durante el período en el estado de actividades.

En conclusión, para facilitar el manejo contable del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que el fondo líquido solo se constituya con los recursos efectivamente recaudados y la parte causada pero no pagada sea reconocida como una cuenta por cobrar del fondo de imprevistos, la cual incrementara el fondo líquido cuando ella sea efectivamente recaudada. Cuando existen altos niveles de mora en una copropiedad, la constitución del fondo líquido con el 1% del presupuesto anual de gastos, podría afectar la liquidez de la copropiedad e impedir que otras obligaciones sean oportunamente canceladas.



PRESUPUESTO

Principales respuestas emitidas

Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO – Coeficientes de copropiedad



¿Está bien proyectar un presupuesto de gastos que luego se debe distribuir en los coeficientes de copropiedad para así determinar los valores de las cuotas de administración, cuando tenemos la certeza de que varias propiedades seguirán en mora al menos hasta que haya un fallo a favor de la propiedad horizontal?

Sobre este particular, la Orientación Técnica 15 menciona lo siguiente:

“EL PRESUPUESTO

El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración (Ver: Núm. 4°, Art. 51 de la Ley 675 de 2001), para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva (Ver: Núm. 2° y 4° del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001.)



Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo (Ver: Art. 31 de la ley 675 de 2001).

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución (Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001).



Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO – ¿Cómo se controla?

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo, los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados.”



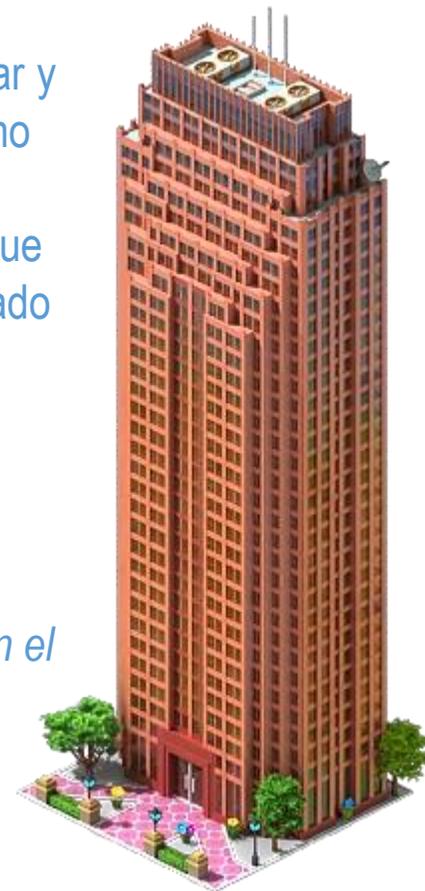
PRESUPUESTO – Proyecto de inversión

¿Cuál debe ser el manejo en el presupuesto anual del rubro: “proyectos de inversión?”

De acuerdo a la Ley 675 de 2001, dentro de las funciones del administrador está la responsabilidad del elaborar y presentar el presupuesto al máximo órgano social, mientras que el aprobarlo está bajo las funciones del máximo órgano social es decir, la Asamblea de Copropietarios, por ende serán ellos los que determinen la forma de presentación del mismo que debe mantener una relación directa con los estados financieros de la entidad, lo que permitirá un adecuado seguimiento a la ejecución presupuestal frente a los resultados de un periodo determinado sobre el cual se informe.

Algunos parámetros a ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son:

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1° y 4°, del art. 51 de la L. 675/01).*
- *Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4°, 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 2° y 4°, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*



Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO – Otros aspectos consultados



Concepto	Presupuesto
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.



Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO – Diferencia entre Presupuesto y EE.FF.

Concepto	Presupuesto	Información Financiera
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)	Sistema de causación (reconocimiento, aunque el pago no se realice o no se reciba)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.	Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.
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.	No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.
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 partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.	Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)
Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.	Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.



Presupuesto – Principales respuestas

PRESUPUESTO – Diferencia entre Presupuesto y EE.FF.



Como se observa en el cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

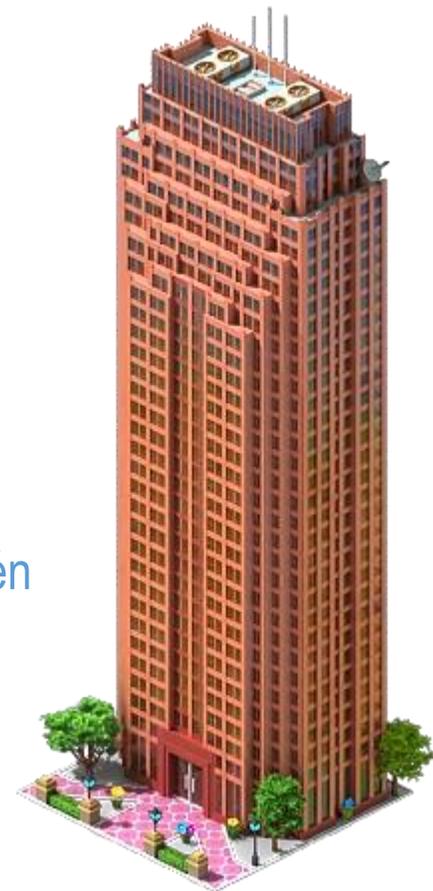
Ahora, los estados financieros se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y su ejecución.

Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el informe de ejecución presupuestal. El presupuesto es una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad, es decir, con lo establecido en el marco técnico normativo vigente.



3. ¿En el presupuesto de propiedad horizontal se puede incluir como ingreso los intereses por mora efectivamente pagados por los copropietarios, teniendo como referencia el real del año anterior y la cartera en mora?

En un presupuesto de caja deben incluirse todos los conceptos mediante los cuales la copropiedad obtiene sus flujos de efectivo, por ello si podría estimarse el importe de efectivo que se espera recaudar por cuotas vencidas e intereses de mora de períodos anteriores. De la misma forma también se tendrán en cuenta los descuentos, y los niveles de cartera de cuotas futuras que no será recuperada.



ORIENTACIÓN TÉCNICA No. 15

Contenido

Orientación Técnica No. 15 – Contenido

- **NORMATIVIDAD DE REFERENCIA**
- **DE LA ADMINISTRACIÓN Y/O ADMINISTRADOR**
- **EL PRESUPUESTO**
- **LA CONTABILIDAD**
 - Obligatoriedad
 - Cómo debe llevarse
 - Soportes



- **ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**
 - **ESTADOS FINANCIEROS**
 - Frecuencia
 - Clasificación
 - Informe de gestión
 - **REVISORÍA FISCAL**
 - Obligatoriedad
 - Nombramiento y remuneración
 - Funciones
 - Informes



Orientación Técnica No. 15 – Anexo 2 – Preguntas y respuestas



EL ADMINISTRADOR 114

¿El Administrador puede ejercer al mismo tiempo como contador de la Copropiedad? 114

CONSEJO DE ADMINISTRACION 114

¿Existe algún impedimento para que un contador que fue auditor de una propiedad horizontal pueda ejercer de manera posterior como miembro del Consejo de Administración? 114

ESTADOS FINANCIEROS 115

¿El estado de situación financiera de apertura, que se elabora en la fecha de transición al nuevo marco técnico normativo, debe ser presentado para aprobación de la Asamblea de Propietarios? 115

¿Puede la Asamblea de Propietarios establecer un período diferente para los estados financieros y el presupuesto, distinto del que termina al 31 de Diciembre de cada año? 116





ASAMBLEAS 117

¿Qué sucede cuando la Asamblea de Propietarios no se realiza en el término de 3 meses siguientes al vencimiento del período presupuestal? 117

¿Es correcto no incluir en el acta de Asamblea hechos que se trataron y discutieron en la reunión de Asamblea?
..... 117

¿En el caso de estados financieros no hayan sido aprobados por la Asamblea, existe algún impedimento para que pasado un año la Asamblea de Propietarios los apruebe? 118

¿Tiene validez una Asamblea de Propietarios donde no haya sido citado al Revisor Fiscal? 119

REVISORIA FISCAL 119

¿Qué debe hacer el revisor fiscal saliente si la Administración de la Copropiedad no ha modificado la inscripción de su nombramiento como revisor fiscal? 119

Orientación Técnica No. 15 – Anexo 2 – Preguntas y respuestas



FONDO DE IMPREVISTOS 120

¿El fondo de imprevistos registrado en el activo puede estar respaldado con los saldos de cartera vencida o debe conformarse con fondos líquidos, previa aprobación de la asamblea? 120

BIENES COMUNES 121

¿Cuándo un activo fijo se haya depreciado en su totalidad se debe retirar del rubro de activos fijos depreciables o se debe mantener en esta cuenta junto con la depreciación acumulada? 121

CONTABILIDAD 121

¿Se podría afirmar que una Copropiedad lleva doble contabilidad, cuando en los términos del Decreto 2548 de 2014, mantiene un registro de diferencias, un libro fiscal o registros auxiliares en cuentas de orden? 121

¿Están obligadas las copropiedades a aplicar las NIIF? 121

¿Un contador que no tenga conocimiento de los nuevos marcos de principios basados en NIIF puede certificar el estado de situación financiera de apertura y los primeros estados financieros que se elaboran según el nuevo marco de principios?
..... 122



GRACIAS



@CTCP_Col



Facebook /CTCP –Consejo Técnico de la Contaduría Pública



@CTCP_



Youtube/ CTCP Consejo Técnico de la Contaduría Pública

www.ctcp.gov.co

consultasctcp@mincit.gov.co



El progreso
es de todos

Mincomercio



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

