

CTCP-10-01504-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

MARIA CLAUDIA HERNANDEZ

E-mail: claudiajulio11@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-032595 / 1-2019-033796

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	14 de Noviembre de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-1114 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960
tema	Orientación para una auditoría en una copropiedad

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º 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 después de que la administración ha certificado los estados financieros, y de que el contador público, que ha participado en su preparación y presentación, los certifique, si el estado financiero presenta incorrecciones materiales en las transacciones, saldos, o en los requerimientos de presentación y revelación, conforme a un marco de información financiera, le correspondería en primera instancia al consejo de administración tomar las medidas necesarias, conforme a los requerimientos de la Ley 675 de 2001, para que dichos estados financieros sean ajustados y cumplan los requerimientos del marco de información financiera. Si se identifican irregularidades en la información financiera por parte del Consejo, este órgano de la administración podría requerir al representante legal, que ha sido nombrado por este, que revise tales informes, para que ellos cumplan los requerimientos técnicos; el consejo también podría considerar la contratación de un contador independiente, para que en un encargo de auditoría, revisión u otro trabajo de aseguramiento, emita una opinión sobre los estados financieros y el presupuesto.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSULTA (TEXTUAL)

“Por medio de la presente desearía solicitar orientación que debo hacer como miembro del consejo de administración y (sic) actos que he venido denunciando desde el año 2015 ante la asamblea general pero no he logrado una auditoría contable para mi conjunto residencial.

Mi consulta es la siguiente: si unos procedimientos efectuados por la contadores y administradores del conjunto residencial donde soy propietaria y los estados financieros no reflejan el estado real del conjunto, llevando esto a asambleas extraordinarias para cuotas extras, la administración se aumentó 2 veces en un mismo año. Y aun si nuestro patrimonio se está deteriorando por malos manejos del presupuesto y además causando muchos problemas de convivencia.

En los Estados financieros actuales aparece un PATRIMONIO que no existe en moneda real tal como excedentes acumulados por valor de \$65.763.385 un aporte cuota extra financiera por \$39.485.000 (Año 2016) que ya se recogió y se pagó, nunca se llevó a un pasivo no sé cómo se elaboraron las partidas.

Un miembro del consejo contador de profesión y ha estado en varios consejos y se niega a las auditorias en el conjunto, nos propuso en la última reunión de consejo que diéramos esos dineros de baja, a lo que me he opuesto, los contadores actuales dicen que ellos lo pueden hacer. Yo insistí y sigo en mi postura que es la Asamblea General la que tiene la facultad para dar de baja una suma tan grande y además se debe explicar porque esto está en el papel y no existe.

Contadora por 7 años:

- 1. En los Estados Financieros del 2018 y años anteriores el total de gastos Operacionales no coinciden con el gasto ejecutado.*
- 2. Si la póliza del seguro del conjunto se paga en su totalidad en el mismo año (2018). Aparece en el estado de situación financiera como diferidos en activo no corriente.*
- 3. Una cuota extra por \$39.485.000 recaudada en el año 2016 la llevo a patrimonio, dicha suma todavía para esta fecha aparece en patrimonio. Ya fue supuestamente pagada a los deudores. (No deja ver la iliquidez del conjunto).*
- 4. Un recibo de servicios públicos diciembre 2018 pagados por \$9.412.749 registro en el estado ejecutado un valor de \$ 3.500.000 (hasta la fecha Emcali no reintegro nada).*
- 5. Del patrimonio por \$94.283.440 que aparece en el año 2018 solo existía y existe el fondo de imprevistos, saldo de una cuota para pago de abogado y un saldo de una cuota extra. Para un total de \$ 34.987.651. cta. banco Avillas de ahorro.*

Contadora (Actualmente)

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Inicia el año 2019 no aclara la situación prosigue a llevar la contabilidad del conjunto.

En mi caso los estados financieros que ella suministra son confusos ya que globaliza todas las cuentas. Le solicitado que nos facilite la lectura de los EF.

Del mismo modo se les ha solicitado el flujo de caja real del conjunto y no lo desean elaborar ejemplo:

Cuotas de Administración

Cartera Recuperada

Intereses

Varios: publicidad en ascensores

Multas

Entre el año 2018 y 2019 se recaudó una cuota extra para pintura por valor de \$285.000.000.

Un miembro del consejo contador de profesión propuso llevar el dinero a patrimonio a lo que me he opuesto, la contadora solicito un acta firmada por el consejo para colocarlo en patrimonio. ¿Si ella sabe la norma porque quiere acceder?

Para mí es claro que debido al poco conocimiento contable de los miembros del consejo suceden estas cosas y nos vemos en desventaja. Por lo tanto, solicito a ustedes información y orientación al respeto; estoy dispuesta a pagar honorarios si es el caso y donde se pueden denunciar a los administradores que incurren en estas prácticas.

Un porcentaje alto de los conjuntos residenciales en el país pasan por estas problemáticas. “

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.

En primer lugar debemos anotar que el CTCP no tiene como función realizar procesos de consultoría ni de aseguramiento de la información financiera, tampoco la de resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular; por ello nuestros conceptos se circunscriben a dar orientación general sobre la aplicación de los marcos técnicos de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Respecto de su consulta, le recomendamos revisar el contenido de la Ley 675 de 2001, donde se establecen las funciones del Consejo de Administración y de la Administración de una entidad, un extracto de ella es la siguiente:

***Art. 36. Órganos de dirección y administración.** *La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.*"

***Art. 50. Naturaleza del administrador.** *La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. (Subrayado nuestro).*

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. *Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.*

Parágrafo 2. *En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

Parágrafo 3. *El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación."*

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

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

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

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

Del Consejo de Administración

***Art. 53. Obligatoriedad.** *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.*

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Art. 54. Quórum y mayorías. *El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.*

Art. 55. Funciones. *Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”*

De acuerdo con lo anterior, le corresponde al Consejo de administración el nombramiento de la persona que administrará la copropiedad, además de tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de la propiedad horizontal.

Al Representante Legal le corresponde, la función de certificar los estados financieros (Ver Art. 37 de la Ley 222 de 1995), lo cual consiste en una declaración que indica que la administración ha verificado las afirmaciones implícitas y explícitas, contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros. Al respecto el Art. 57 del Decreto 2649 de 1993 indica:

“Art.57. Verificación de las afirmaciones. *Antes de emitir estados financieros, la administración del ente económico debe cerciorarse que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas, en cada uno de sus elementos.*

Las afirmaciones, que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas, son las siguientes:

Existencia - los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período.

Integridad - todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos. Derechos y obligaciones - los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte.

Valuación - todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.

Presentación y revelación - los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.” (Subrayado nuestro)

Además de lo anterior, si la copropiedad está obligada a tener contador, o se decide su contratación de forma voluntaria, este profesional también certifica los estados financieros, y para ello está obligado a cumplir los requerimientos de la Ley 43 de 1990, las normas profesionales y otras normas legales y reglamentarias.

En conclusión, si después de que la administración ha certificado los estados financieros, y de que el contador público, que ha participado en su preparación y presentación, los certifique, si el estado financiero presenta incorrecciones materiales en las transacciones, saldos, o en los requerimientos de presentación y revelación, conforme a un marco de información financiera, le correspondería en primera instancia al consejo de administración tomar las medidas necesarias, conforme a los requerimientos de la Ley 675 de 2001, para que dichos estados financieros sean ajustados y cumplan los requerimientos

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



del marco de información financiera. Si se identifican irregularidades en la información financiera por parte del Consejo, este órgano de la administración podría requerir al representante legal, que ha sido nombrado por este, que revise tales informes, para que ellos cumplan los requerimientos técnicos; el consejo también podría considerar la contratación de un contador independiente, para que en un encargo de auditoría, revisión u otro trabajo de aseguramiento, emita una opinión sobre los estados financieros y el presupuesto.

Respecto de sus inquietudes sobre componentes del estado financiero, el consejo deberá tener en cuenta que el reconocimiento, medición, presentación y revelación de las transacciones y otros eventos o sucesos que afectan los informes financieros de la copropiedad, debe efectuarse con base en un marco de información financiera, esto es cualquiera de los incluidos en el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. La Orientación Técnica No. 15, copropiedades de uso residencial o mixto, emitida por este consejo, contiene directrices contables que deben aplicar las copropiedades (Ver www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones).

En lo que concierne a la determinación de la baja en cuenta de un elemento de los estados financieros, tal decisión se tomará a partir de lo establecido en el marco de información financiera aplicado. En relación con la aprobación de las políticas contables, no se espera que ellas sean aprobadas por la asamblea general, por cuanto para ello este organismo delega esta función en el administrador o en otros cuerpos de gobierno de la entidad (como lo es el Consejo de Administración); ello no significa que al emitir los estados financieros, en las notas, no se incluya un resumen de las políticas significativas aplicadas por la copropiedad, las cuales son útiles para que los usuarios puedan comprender la información que se presenta en los estados financieros que se ponen a disposición de los copropietarios.

Con relación a la forma como deben ser contabilizadas las cuotas extraordinarias, este consejo ha indicado en otros conceptos, que dichas cuotas no se registran contra el patrimonio; cuando estas cuotas son exigibles se registra la cuenta por cobrar y un ingreso condicionado (ingreso diferido), el cual se amortiza contra el resultado cuando se cumplan las condiciones establecidas para su uso. Si las cuotas son extraordinarias se establecen para cubrir déficit de períodos anteriores, ellas se reconocen directamente contra el estado de resultados.

Para los estados financieros que se ponen a disposición del consejo de administración y de los copropietarios, estos deben cumplir los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación y revelación del marco de información financiera aplicado por la copropiedad; si ellos son suscritos por el representante legal y el contador, su firma da a entender que todas las afirmaciones implícitas y explícitas, contenidas en ellos han sido cumplidas. En el caso que usted expone, en el que se indica que los estados financieros son confusos y poco útiles, podría existir una oportunidad para revisar las declaraciones realizadas por el Representante Legal y el Contador, lo cual podría lograrse contratando un servicio de auditoría o de revisión de tales estados.

Conforme a la autoridad a la cual pueden elevarse denuncias por incumplimiento de normas legales, profesionales o reglamentarias de los contadores públicas, ellas pueden ser realizadas ante la Junta

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Central de contadores, autoridad disciplinaria de la profesión contable en Colombia. Por ello, si se considera que ha existido un incumplimiento de las normas profesionales, legales y reglamentarias, por parte de un contador público, en su calidad de contador de la copropiedad o revisor fiscal, usted podría informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de sus obligaciones, en los términos de la Resolución 667 de 2017, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

Finalmente, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 estipula que dentro de las funciones del máximo órgano social de la copropiedad, que es la asamblea de copropietarios, se encuentra la de aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto de la copropiedad, por lo que dada la relevancia de los temas planteados, en la reunión que se adelante para la aprobación de los estados financieros y del presupuesto, se podría plantear las situaciones que considera anómalas y así proponer que la asamblea apruebe la realización de un encargo de auditoría, revisión u otros trabajos de aseguramiento independiente, sobre los estados financieros y el presupuesto. Al respecto la ley 675 indica:

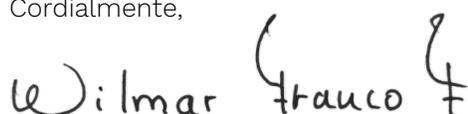
“Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

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

Por lo anterior, lo adecuado o inadecuado en la aplicación de los marcos de información financiera, se debe juzgar con fundamento en los marcos técnicos vigentes en la fecha de presentación de los estados financieros, los cuales se prepararán considerando las políticas contables definidas por la administración de la copropiedad.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-032595

CTCP

Bogota D.C, 13 de diciembre de 2019

Señor(a)
MARIA CLAUDIA HEERNANDEZ
claudiajulio11@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co
CALI - VALLE DEL CAUCA

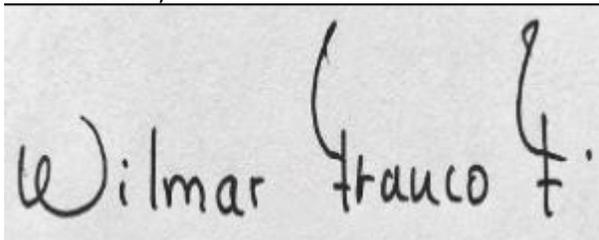
Asunto : CONSULTA 2019-1114

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.

Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:

CopiaExt:

Folios: 1

Anexos:

Nombre anexos: 2019-1114 Orientación para una auditoría en una copropiedad revwff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT



Radicado relacionada No. 1-2019-033796

CTCP

Bogota D.C, 13 de diciembre de 2019

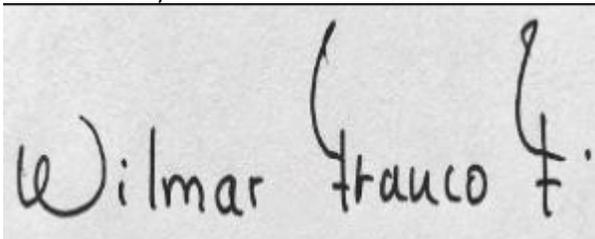
Señor(a)
MARIA CLAUDIA HERNANDEZ
Junta Central de Contadores
claudiajulio11@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : CONSULTA 2019-1114

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexos:
Nombre anexos: 2019-1114 Orientación para una auditoría en una copropiedad revwff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT