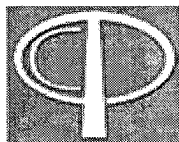




MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., **12 SEP 2014**

Señora
PATRICIA LOZANO
pattlozz@yahoo.com
Tel. 863-4865 315-363099

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	19 de agosto de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014-438- CONSULTA
Tema	¿Cuál es el concepto del CTCP sobre cuentas de una Copropiedad?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

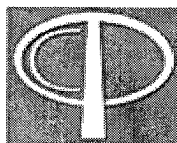
CONSULTA (TEXTUAL)

1. "Los saldos en bancos cierre anual de periodo 31 dic cada año, presentados en un balance, deben coincidir 100% con la conciliación bancaria, o por alguna normativa contable podría afirmarse que el saldo en bancos esta una parte en bancos y argumentar, que el restante están respaldados en la cartera morosa?
2. Los fondos de imprevistos de la Ley 675 2001 propiedad horizontal artículo 35 pueden bajo alguna normativa estar respaldados con cartera de deudores morosos o deben estar los dineros físicamente en bancos reservados únicamente para disponer de inmediato frente a imprevistos, previa aprobación de la asamblea?
3. De manera contable se puede afirmar y registrar en el balance general para un año, que existe un déficit (reflejado en el balance negativo como déficit), por mayor valor de gastos frente al presupuesto a pesar de que los gastos efectuados; por ejemplo fueran por obras de inversión del punto 3 cubiertas 100% con un ingreso extra (recaudado por fuer del presupuesto ordinario) por una demanda ganada, sin tener que acudir a préstamos o deudas? (Todos los demás ingresos y egresos se mantienen en el promedio anual de la copropiedad). Luego dichas inversiones contaron con los recursos financieros

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



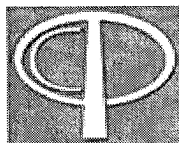
MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

4. Si ante un ingreso extraordinario por una demanda se adquieren unos recursos significativos y se pacta con el juzgado que las costas del abogado se le entreguen directamente al abogado. Podría por alguna norma contable aparecer dicho rubro, en el cuadro oficial del flujo de fondos en pagos realizados y afectando restando dicho monto, directamente el saldo en bancos reportado en dicho cuadro?
5. Podría de alguna manera contable un reporte oficial de flujo de fondos, periodo ya ejecutado año anterior, aparecer de manera exacta para TOTAL ítems ingresos y egresos (los que son por contrato ok, valores predeterminados; pero mantenimiento, servicios públicos transportes papelería, tanto ingresos como egresos y saldos en bancos? Durante tres meses por y yo, iguales todos los ítems?.
6. Si un pago fijo que corresponde a los gastos del mes, no se pudo pagar en diciembre (cierre año fiscal) de un periodo, pero se hizo la previsión en el balance en cuentas por pagar. Por principio de causalidad, podría justificarse de manera contable que en el mes de marzo del siguiente año se pague doble argumentando que fue por el no pago en diciembre? Cuando el recibo de pago este en enero de dicho año
7. Depreciaciones. es una partida netamente contable, y por su puesto aparecerá en el balance, para ser descontada de la utilidad operativa y evitar repartir utilidades que deben ser utilizadas para la reinversión de equipos. Pero por alguna normativa podría o debe registrarse y ser descontada juntamente con otros egresos, a pesar de que dichos montos no se le pagan a nadie?. Podrían aparecer en el cuadro de ingresos y egresos? Y podrían aparecer en la ejecución presupuestal, dentro del total de gastos efectuados?, o podrían aparecer dentro de las notas explicatorias a los estados financieros en el rubro de gastos, sumados a los gastos generales de la copropiedad?
8. En el cuadro de ingresos y egresos oficialmente deben aparecer todos los ingresos para el periodo respectivo?, me explico existen en una copropiedad sus ingresos en un 99% son cuotas de administración, pero bien sabemos que también existen deudores morosos por calamidades económicas. la pregunta es, en dicho reporte deben aparecer todos los ingresos, (cuotas mensuales más cuotas por cartera recuperada vía judicial o sencillamente porque el propietario se pone al día)?, esta pregunta por favor también para el informe de flujos de fondos., o solo deben aparecer en dichos cuadros las cuotas ordinarias?
9. Cuáles son las diferencias si las hay, entre un cuadro de ingresos y egresos y un estado de pérdidas y ganancias? Cual debe contar con saldos de bancos del cierre fiscal y cual el netamente operativo del ejercicio en un periodo determinado? En el cuadro de ingresos y egresos mes a mes para un periodo ya ejecutado, deben aparecer en los ingresos las cuotas realmente recibidas, o deben ser un cálculo sobre las cuotas que se esperan recibir y de las cuales se pasaron las facturas de los cobros correspondientes, indistintamente si fueron canceladas o no?"



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

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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

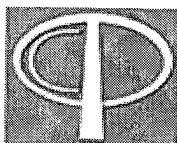
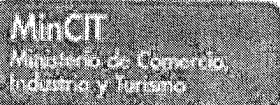
1. Los saldos en bancos cierre anual de periodo 31 dic cada año, presentados en un balance, deben coincidir 100% con la conciliación bancaria, o por alguna normativa contable podría afirmarse que el saldo en bancos está una parte en bancos y argumentar, que el restante están respaldados en la cartera morosa?

Al efectuar la conciliación bancaria, se debe llegar a saldos iguales, tanto en libros como en bancos. La conciliación bancaria, es un documento interno que elabora el área contable y permite comparar los valores que la empresa tiene registrados en la cuenta auxiliar de bancos con los valores que el banco le suministra por medio del extracto bancario. Al elaborar la conciliación bancaria los saldos informados por el banco se ajustan para reconocer por ejemplo, cheques girados no cobrados y los que tiene la contabilidad se ajustan para reconocer por ejemplo consignaciones efectuadas en el banco no registradas por la compañía y notas débito y crédito emitidas por el banco no registradas por la compañía, etc.

2. Los fondos de imprevistos de la Ley 675 2001 propiedad horizontal artículo 35 pueden bajo alguna normativa estar respaldados con cartera de deudores morosos o deben estar los dineros físicamente en bancos reservados únicamente para disponer de inmediato frente a imprevistos, previa aprobación de la asamblea?

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece la creación de un fondo de imprevistos, el cual se formará con el 1% del presupuesto anual de gastos, y de acuerdo al contenido de esta Ley, cuando especifica crear un fondo, significa que los recursos en efectivo se separan de otros activos y se convierten en efectivo con uso restringido.

“ARTÍCULO 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 fuera del texto)



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

3. Si se autorizan unas obras de inversión estas aparecen reportadas en los diferentes estados financieros en movimiento mensual ingresos y egresos por un valor x, en el flujo de fondos por un valor diferente, y en asamblea se presentan por otro diferente a los 2 anteriores. ¿Los asientos contables deben ser con una única cifra?; ¿cuál reporte es el principal? o ¿deben ser cifras reportadas exactas para todos los informes?

En el artículo 4° del Decreto 2649 de 1993 se establecen las cualidades de la información contable, dentro de ellas está la neutralidad, como parte de la confiabilidad.

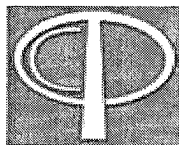
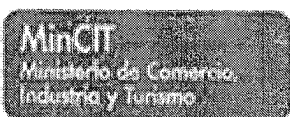
Las NIIF en el marco conceptual, párrafo CC12 establece que los estados financieros representan fenómenos económicos en palabras y números y para que esa información financiera sea útil debe ser completa, neutral y libre de error. En el párrafo CC14 se establece que una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera. **Esto nos lleva a que la presentación de cifras sobre cualquier hecho económico debe ser igual independientemente del usuario que la reciba.**

"CC14: Una descripción neutral no está sesgada, ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada de cualquier forma para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios. Información neutral no significa información sin propósito o influencia sobre el comportamiento. Por el contrario, información financiera relevante es, por definición, capaz de influir en las decisiones de los usuarios". (Negrilla fuera del texto)

Además, el artículo 124 del Decreto 2649 de 1993 establece que la información contable sobre los hechos económicos presentada en los estados financieros proviene de los registros contables. La información debe ser extractada de los libros contables y los registros en los libros se deben hacer con base en comprobantes de contabilidad debidamente soportados.

"Art. 124. Comprobantes de contabilidad. Las partidas asentadas en los libros de resumen y en aquel donde se asienten en orden cronológico las operaciones, deben estar respaldadas en comprobantes de contabilidad elaborados previamente. Dichos comprobantes deben prepararse con fundamento en los soportes, por cualquier medio y en idioma castellano. (...) Los comprobantes de contabilidad deben guardar la debida correspondencia con los asientos en los libros auxiliares y en aquel en que se registren en orden cronológico todas las operaciones". (Negrilla fuera el texto)

4. De manera contable se puede afirmar y registrar en el balance general para un año, que existe un déficit (reflejado en el balance negativo como déficit), por mayor valor de gastos frente al presupuesto a pesar de que los gastos efectuados; por ejemplo fueran por obras de inversión del punto 3 cubiertas 100% con un ingreso extra (recaudado por fuera del



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

presupuesto ordinario) por una demanda ganada, sin tener que acudir a préstamos o deudas? (Todos los demás ingresos y egresos se mantienen en el promedio anual de la copropiedad). Luego dichas inversiones contaron con los recursos financieros.

Un déficit en la cuenta de resultados de un periodo anual proviene de un mayor nivel de costos y gastos frente a los ingresos del periodo. Para el caso específico que consulta, usted tendría que revisar la totalidad de ingresos y gastos del periodo para establecer si realmente hubo un déficit. El marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia utiliza la bases de causación, razón por la cual si un hecho económico no ha sido realizado este no podrá ser reconocido.

5. Si ante un ingreso extraordinario por una demanda se adquieren unos recursos significativos y se pacta con el juzgado que las costas del abogado se le entreguen directamente al abogado. Podría por alguna norma contable aparecer dicho rubro, en el cuadro oficial del flujo de fondos en pagos realizados y afectando restando dicho monto, directamente el saldo en bancos reportado en dicho cuadro?

Desde el punto de vista contable existe una norma que habla de la NO compensación de ingresos con costos y gastos, esto es, que tanto los ingresos como los gastos deben registrarse de manera separada así estén relacionados, por ende, para el caso específico de la consulta, se deberá contabilizar por separado los ingresos por la demanda y los gastos por las costas del abogado.

"NIC 1, párrafo 32. Una entidad no compensará activos con pasivos o ingresos con gastos a menos que así lo requiera o permita una NIIF".

"NIC 1, párrafo 33. Una entidad informará por separado sobre sus activos y pasivos e ingresos y gastos. La compensación en el estado del resultado y otro resultado integral o en el estado de situación financiera limita la capacidad de los usuarios para comprender las transacciones y otros sucesos y condiciones que se hayan producido, así como para evaluar los flujos futuros de efectivo de la entidad, excepto cuando la compensación sea un reflejo del fondo de la transacción o suceso. (...)" (Negritas fuera del texto)

6. Podría de alguna manera contable un reporte oficial de flujo de fondos, periodo ya ejecutado año anterior, aparecer de manera exacta para TOTAL ítems ingresos y egresos (los que son por contrato ok, valores predeterminados; pero mantenimiento, servicios públicos, transportes, papelería, tanto ingresos como egresos y saldos en bancos? Durante tres meses iguales todos los ítems?.

Se aclara que el reporte de flujo de fondos no es un reporte contable, y que no hay una norma para la forma como lo estructure la compañía.

7. Si un pago fijo que corresponde a los gastos del mes, no se pudo pagar en diciembre (cierre año fiscal) de un periodo, pero se hizo la previsión en el balance en cuentas por pagar. Por



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

principio de causalidad, podría justificarse de manera contable que en el mes de marzo del siguiente año se pague doble argumentando que fue por el no pago en diciembre? Cuando el recibo de pago este en enero de dicho año

Existe un principio contable que es la causación, el cual implica registrar los hechos económicos en el momento en que ocurren independientemente del momento del pago.

Para el caso específico de la consulta, usted debe verificar si se causó en diciembre el gasto contra una cuenta por pagar y el desembolso se dio en el año posterior minimizando los bancos y las cuentas por pagar; si no se causó en diciembre del año anterior, esto implicaría que en el año posterior se causaría el gasto, la cuenta por pagar y la posterior minimización de la cuenta a pagar y la salida de fondos de los bancos. Las estimaciones son propias de la contabilidad y los cambios en su valor son ajustados contra resultados en el momento en que exista evidencia objetiva de que la estimación realizada se ha modificado.

- 8. Depreciaciones es una partida netamente contable, y por su puesto aparecerá en el balance, para ser descontada de la utilidad operativa y evitar repartir utilidades que deben ser utilizadas para la reinversión de equipos. Pero por alguna normativa podría o debe registrarse y ser descontada juntamente con otros egresos, a pesar de que dichos montos no se le pagan a nadie?. Podrían aparecer en el cuadro de ingresos y egresos? Y podrían aparecer en la ejecución presupuestal, dentro del total de gastos efectuados?, o podrían aparecer dentro de las notas explicatorias a los estados financieros en el rubro de gastos, sumados a los gastos generales de la copropiedad?**

La depreciación es el reconocimiento del uso de la propiedad, planta y equipo en labores administrativas, productivas o de servicios.

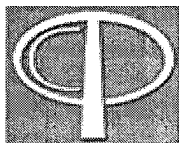
La depreciación no implica una salida de efectivo, por ende, no puede aparecer dentro del flujo de caja como un gasto a pagar, pero si hace parte de los costos o gastos, debe aparecer como parte del estado de resultados y su contrapartida contable dentro del balance general como un menor de la propiedad planta y equipo en el rubro de depreciación acumulada.

Por las razones antes explicadas, la depreciación puede aparecer en el cuadro de ingresos y egresos del estado de resultados, en la ejecución presupuestal como partidas que no usaron efectivo y en las notas a los estados financieros como parte de la información de las propiedades, planta y equipo.

- 9. En el cuadro de ingresos y egresos oficialmente deben aparecer todos los ingresos para el periodo respectivo?, me explico existen en una copropiedad sus ingresos en un 99% son cuotas de administración, pero bien sabemos que también existen deudores morosos por calamidades económicas. la pregunta es, en dicho reporte deben aparecer todos los ingresos, (cuotas mensuales más cuotas por cartera recuperada vía judicial o sencillamente porque el propietario se pone al día)?, esta pregunta por favor también para el informe de flujos de fondos., o solo deben aparecer en dichos cuadros las cuotas ordinarias?**



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

El principio de causación implica registrar los hechos económicos en el momento en que ocurren independientemente del momento del cobro o pago, por ende, si la contabilidad está adecuadamente registrada, las cuotas de administración se registrarán mes a mes como un ingreso y la contrapartida se llevarán a una cuenta a cobrar. De manera posterior, cuando se realice el cobro se disminuirán las cuentas a cobrar y se aumentará el disponible, entonces, cuando se da el cobro de cuotas morosas no se incrementan contablemente los ingresos por cuotas de administración pues estos ya se han causado. En el caso de los intereses de mora, cuando no se cumplen los criterios para ser reconocidos como ingresos, estos deben ser registrados en cuentas por fuera de balance (cuentas de orden), y registrados como ingresos en el momento de su recaudo.

*“Decreto 2649 de 193, Art. 48. **Contabilidad de causación o por acumulación.** Los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente”. (Negrillas fuera del texto)*

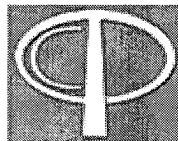
En el flujo de fondos si deben aparecer estos cobros, pues ello ha implicado un ingreso de dinero tanto por las cuotas morosas como por los eventuales intereses de mora recibidos.

10. **Cuáles son las diferencias si las hay, entre un cuadro de ingresos y egresos y un estado de pérdidas y ganancias? Cual debe contar con saldos de bancos del cierre fiscal y cual el netamente operativo del ejercicio en un periodo determinado? En el cuadro de ingresos y egresos mes a mes para un periodo ya ejecutado, deben aparecer en los ingresos las cuotas realmente recibidas, o deben ser un cálculo sobre las cuotas que se esperan recibir y de las cuales se pasaron las facturas de los cobros correspondientes, indistintamente si fueron canceladas o no?**

Un estado de pérdidas y ganancias es un estado financiero de propósito general que para el caso de las copropiedades puede ser certificado y dictaminado, que muestra los ingresos y los gastos causados durante el periodo (1 de enero al 31 de diciembre de cada año) y el resultado, que al final puede ser un excedente o un déficit.

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, cada año los administradores deben preparar un presupuesto de ingresos y egresos el cual es aprobado por la asamblea de copropietarios; de manera periódica, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, los administradores informarán a los copropietarios la ejecución presupuestal, dentro de estos están los ingresos y gastos presupuestados y los ejecutados a la fecha, estos son a los que el consultante llama cuadro de ingresos y egresos.

Es de advertir aquí que la ejecución presupuestal no necesariamente tiene relación con las entradas y salidas de efectivo, pues la misma se basa en causaciones contables, caso en el cual debe coincidir con lo mostrado en registros contables, por ende, con el estado de resultados; otra cosa es el flujo de caja o de fondos que mostrará los ingresos y egresos presupuestados versus los que realmente se han recibido o pagado.

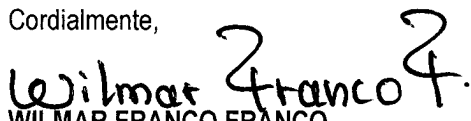


Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP