



CTCP-10-00984-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

**GIOVANNY ROMERO**

E-mail: giovannyr14@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-016651

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	26 de julio de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-649-CONSULTA
Tema	PH- Inicio al llevar la contabilidad

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 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 la copropiedad nace a la vida jurídica en el mes de agosto de 2018, en el balance inicial de la copropiedad solo podrían incorporarse aquellos recursos económicos que representen derechos para la copropiedad y que cumplen los criterios para su reconocimiento, y aquellas obligaciones sobre las cuales se tenga evidencia suficiente de que ellas representan obligaciones legales o implícitas a cargo de la copropiedad, siempre que también cumplan los criterios para su reconocimiento. Si en el balance inicial se incorporarán derechos y obligaciones que no cumplen los criterios para su reconocimiento, por ejemplo activos y pasivos contingentes o elementos sobre los cuales no exista evidencia sobre su existencia, se estaría incumpliendo lo establecido en el marco técnico aplicado para la copropiedad, y se generaría una subestimación o sobrestimación del patrimonio de la copropiedad.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
**TODOS**



83-2018002048

GD-FM-009.v14



## CONSULTA (TEXTUAL)

### "Antecedentes:

1. Una constructora adelantó un proyecto bajo la modalidad de propiedad horizontal, y como propietario inicial, ejerce la administración de la copropiedad desde hace aproximadamente 2 años y medio.
2. Hasta enero de 2018, la constructora, por interpuesta persona, ha ejecutado un presupuesto sin la aprobación de una Asamblea General, sin rendir informes a los copropietarios, sin exhibir documentos y/o contratos que soporten un ejercicio contable de alguna naturaleza.
3. A partir de Febrero de 2018, la constructora delegó en un tercero (administrador provisional) la administración de la copropiedad, quien recibió como información contable únicamente una relación de aparentes deudores morosos de cuotas de administración y el monto de la deuda.
4. Este tercero ha realizado su labor acorde a las tareas que por ley está llamado a cumplir, entre ellas: Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto (Ley 675 de 2001, art. 51, numeral 5).
5. No obstante, este tercero (administrador provisional) ha requerido por todos los medios (directamente, derechos de petición, tutela) al propietario inicial (constructor) todos los documentos y soportes contables previos a febrero de 2018, sin obtener tal documentación, a efectos de verificar la labor contable previa a su llegada.
6. En agosto de 2018, la copropiedad ha obtenido su personería jurídica, NIT y su representación legal.

### Con base en los hechos narrados, solicito la siguiente información:

1. A partir de la obtención de la personería jurídica, es posible iniciar la contabilidad de la copropiedad "desde cero", sin tener en cuenta el ejercicio contable que se haya realizado antes de febrero de 2018, como quiera que la responsabilidad de tal actividad contable correspondía al propietario inicial (constructor)?
2. Si la respuesta a la pregunta anterior fuere negativa, y considerando que no existe información y/o documentos contables o profesional responsable anteriores a febrero de 2018, con fundamento en qué elementos (fácticos o legales) se puede dar inicio a la contabilidad de la copropiedad?
3. Existe algún impedimento legal para que, no obstante la actual administración (provisional) tenga una información de aparentes deudas (copropietarios morosos en el pago de cuotas de administración anteriores a febrero de 2018), la nueva persona jurídica cobre los montos de tales deudas?
4. Qué manejo contable se le puede dar a esas posibles acreencias, comoquiera que su monto afectaría las cifras en la contabilidad?

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
TODOS



83-2012002043

GD-FM-009.v14



5. *La nueva persona jurídica o los copropietarios que la conforman, tendrían algún tipo de responsabilidad (tributaria, civil, etc.) de las eventuales falencias que la administración anterior a febrero de 2018 hubieran cometido?*
6. *El administrador provisional, como mandatario del propietario inicial (constructor) y responsable de la contabilidad, qué responsabilidad tendría, si las tiene, de las falencias de la gestión anterior a su llegada a la copropiedad en febrero de 2018?"*

## 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.

Analizada la consulta, en ella se plantean dos situaciones distintas: una que se refiere a la fecha en que nace a la vida jurídica la copropiedad, y ella objeto de derechos y obligaciones, y, otra que se refiere a la obligación de llevar la contabilidad de la copropiedad, según lo establecido en la Ley 675 de 2001:

En cuanto a la primera situación, este consejo no tiene la competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los hechos económicos (transacciones u otros eventos o sucesos) que ocurrieron antes de que la copropiedad obtuviera el reconocimiento de su personería jurídica, NIT y representación legal. Este es un elemento fundamental para determinar si un hecho económico ocurrido con anterioridad debe ser reconocido o no reconocido en los libros de contabilidad y en los estados financieros de la copropiedad. Les corresponde a otras autoridades indicar si tales transacciones, eventos o sucesos representan derechos u obligaciones legales de la copropiedad.

Por ello le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales relacionados con la constitución y representación legal de la copropiedad, sean realizados directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

De acuerdo con lo anterior, si la copropiedad nace a la vida jurídica en el mes de agosto de 2018, en el balance inicial de la copropiedad solo podrían incorporarse aquellos recursos económicos que representen derechos para la copropiedad y que cumplen los criterios para su reconocimiento, y aquellas obligaciones sobre las cuales se tenga evidencia suficiente de que ellas representan obligaciones legales o implícitas a cargo de la copropiedad, siempre que también cumplan los criterios para su reconocimiento. Si en el balance inicial se incorporarán derechos y obligaciones que no cumplen los criterios para su reconocimiento, por ejemplo activos y pasivos contingentes o elementos sobre los cuales

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
**TODOS**



50-201300046

GD-FM-009.v14



no exista evidencia sobre su existencia, se estaría incumpliendo lo establecido en el marco técnico aplicado para la copropiedad, y se generaría una subestimación o sobrestimación del patrimonio de la copropiedad.

Le recomendamos que con fundamento en los libros de contabilidad llevados por la constructora, sus comprobantes y soportes, o con base en los informes financieros emitidos por la anterior administración, certificados y/o dictaminados, se determine si los activos y/o pasivos registrados representan derechos económicos y/u obligaciones para la copropiedad, antes de proceder a incorporar los estados financieros de la copropiedad. De no poder obtener esta información, le recomendamos elaborar un inventario inicial conforme a lo establecido en el Art. 28 del Decreto 2649 de 1993, o considerar lo establecido en el Art. 135 de este decreto, que se refiere a la pérdida y reconstrucción de los libros, y en donde se indica que *"Cuando no se obtengan los documentos necesarios para reconstruir la contabilidad, el ente económico debe hacer un inventario general a la fecha de ocurrencia de los hechos para elaborar los respectivos estados financieros"*. Esto no significa, que los anteriores administradores, contadores o revisores fiscales, no tengan responsabilidades frente al ejercicio de sus funciones, según lo establecido en la Ley 675 de 2001 y la Ley 43 de 1990.

Además de lo anterior, a continuación incluimos algunas orientaciones de carácter contable sobre sus preguntas:

- 1. ¿A partir de la obtención de la personería jurídica, es posible iniciar la contabilidad de la copropiedad "desde cero", sin tener en cuenta el ejercicio contable que se haya realizado antes de febrero de 2018, como quiera que la responsabilidad de tal actividad contable correspondía al propietario inicial (constructor)?***

Si los libros, documentos e informes financieros de la administración anterior no pueden ser reconstruidos, deberá elaborarse un balance inicial en el que se incorporen todas aquellas partidas que cumplen los criterios para su reconocimiento. Si se concluye que no existe información objetiva para reconocer los recursos económicos u obligaciones incorporadas en los libros de la anterior administración, estas partidas no deberían ser incorporadas en los libros y estados financieros de la nueva copropiedad. Esto no significa que no puedan mantenerse registros de control, como el de cuentas de orden, que permitan efectuar revelaciones de partidas que no cumplen los criterios para su reconocimiento.

- 2. ¿Si la respuesta a la pregunta anterior fuere negativa, y considerando que no existe información y/o documentos contables o profesional responsable anteriores a febrero de 2018, con fundamento en qué elementos (fácticos o legales) se puede dar inicio a la contabilidad de la copropiedad?***

Las normas sobre libros de contabilidad contenidas en el Decreto 2649 de 1993 y en otras disposiciones legales, establecen la opción de elaborar un balance inicial y reconstruir la contabilidad, con el fin de determinar los recursos económicos y obligaciones de la copropiedad.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
TODOS



SD-201802048

GD-FM-009.v14



**3. ¿Existe algún impedimento legal para que, no obstante la actual administración (provisional) tenga una información de aparentes deudas (copropietarios morosos en el pago de cuotas de administración anteriores a febrero de 2018), la nueva persona jurídica cobre los montos de tales deudas?**

Deberá identificarse el origen de las deudas vencidas y los documentos que las soportan, para establecer si ellas representan recursos económicos de la copropiedad, que puedan ser exigidos conforme a las disposiciones legales. Para ello será fundamental conocer los documentos suscritos por los copropietarios que originaron la obligación con la constructora, antes de haberse conformado la copropiedad como una persona jurídica distinta de los copropietarios, así como los documentos mediante los cuales se transfieren estos derechos a la nueva copropiedad.

**4. ¿Qué manejo contable se le puede dar a esas posibles acreencias, comoquiera que su monto afectaría las cifras en la contabilidad?**

Siempre que la copropiedad disponga de los soportes y documentos que demuestren la existencia de estas obligaciones y su transferencia a la nueva persona jurídica ellas podrán reconocerse en los estados financieros; si no existe evidencia objetiva de su existencia dichas partidas no podrían ser reconocidas en los estados financieros. Los activos contingentes no son reconocidos en los estados financieros, pero ello no significa que la entidad no pueda mantener registros de control (como el de cuentas de orden) que sirvan como base para efectuar revelaciones de estas partidas.

**5. ¿La nueva persona jurídica o los copropietarios que la conforman, tendrían algún tipo de responsabilidad (tributaria, civil, etc.) de las eventuales falencias que la administración anterior a febrero de 2018 hubieran cometido?**

El CTCP no es el organismo competente para pronunciarse sobre las responsabilidades legales de la nueva persona jurídica o de los copropietarios, dado que nuestra función es eminentemente técnica. Tampoco, tiene facultad para calificar las actuaciones de los administradores, contadores, revisores fiscales, o copropietarios, dado que esta función corresponde a otras autoridades. Por ello, en los estados financieros de la nueva copropiedad, solo deberán incorporarse aquellas partidas que cumplan los criterios para su reconocimiento; aquellas que no cumplan dichos criterios se presentarán por fuera de los estados financieros, por ejemplo en las notas a los estados financieros.

**6. ¿El administrador provisional, como mandatario del propietario inicial (constructor) y responsable de la contabilidad, qué responsabilidad tendría, si las tiene, de las falencias de la gestión anterior a su llegada a la copropiedad en febrero de 2018?"**

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
TODOS



ES-2018022048

GD-FM-009.v14



Las responsabilidades de los administradores, como responsables de la contabilidad de la copropiedad, serán las señaladas en la Ley 675 de 2001, en el código de comercio, o en otras disposiciones legales. En todo caso, es de especial relevancia que el administrador aplique lo señalado en el código de comercio y en el decreto 2649 de 1993, en relación con la reconstrucción de la contabilidad y elaboración de un estado de inventario.

Finalmente, le recomendamos revisar el contenido de la orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial, comercial o mixto, la cual establece directrices para la preparación de informes financieros en este tipo de entidades, y que puede accederse en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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 / Leonardo Varón García

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 31 de Agosto del 2018

**1-2018-016651**

Para: **giovannyr14@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2018-018838**

GIOVANNY ROMERO

Asunto: CONSULTA 2018-649

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-649 PH inicio al llevar la contabilidad.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Wilmar Franco Franco - Leonardo Varon Garcia

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE  
**TODOS**



GD-FM-009.v14

GD-FM-009.v14