

CTCP-10-01587-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-033484**

| REFERENCIA: | |
|------------------------|--|
| Fecha de Radicado: | 29 de noviembre de 2019 |
| Entidad de Origen: | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP: | 2019-1141 – CONSULTA |
| Código referencia: | O-2-960 |
| Tema: | GASTOS EN COPROPIEDADES |

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, 2101, 2131, 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 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

“...Al originarse la persona jurídica en la constitución de la copropiedad, estas adquieren de inmediato el carácter de entidad (entidad reportante), es decir, la actividad económica organizada, definida e identificada, de manera que se distingue de los propietarios que la conforman.”

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)

(...)

1. *Con mucho gusto doy respuesta al oficio señalado al rubro, expresándoles en primer término, interés en conocer su concepto no solo sobre los Gastos de las nuevas Edificaciones sometidas al régimen de la propiedad horizontal, según Reglamento debidamente elevado a escritura pública registrada, sino sobre la obligación legal, como persona jurídica, de llevar contabilidad, desde el momento en que existe el ente jurídico de acuerdo con disposiciones legales que así lo imponen y de donde deberían emanar los conceptos que guardan relación de causalidad atribuible a los nuevos propietarios.*
2. *En segundo lugar, nos asiste interés en definir la pertinencia de la inscripción a la Alcaldía o en la Entidad encargada de esta función, y como representante legal del Edificio o Conjunto, del propietario inicial o del tercero que el indique como ADMINISTRADOR*

*Como se manifestó en el oficio portador de la petición, el origen de las consultas, se localiza en el mensaje #94503 fechado el pasado 20.09 2019 Y suscrito por el “jefe Oficina Asesora Jurídica * del Ministerio de Vivienda, de donde transcribamos los siguientes párrafos:*

“La inscripción del representante legal se da con la presentación de los documentos que prueban el respectivo nombramiento y aceptación de quien ejerza la representación legal del Edificio y conjunto,

En ese orden de ideas, una Persona que no ostente la calidad certificada de administrador de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, no puede ejercer las facultades relacionadas en el artículo 51 de la ley 675 del 2001, por tanta, se entiende que el administrador Provisional debe estar inscrito previamente a ejercer sus funciones”.

Ahora el Artículo 52 de la citada ley, prevé igualmente que el mismo Propietario Inicial “nombrará al Administrador definitivo”, cuando cumplidos los requisitos allí insertos, “la Asamblea no haya procedido y efectuar ese nombramiento”. (...)”

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.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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



SC-CER958027
SC-FMI-009.v20



En el documento antes citado, y dando respuesta a la primera pregunta, se enuncia lo siguiente:

****Obligatoriedad de llevar contabilidad***

Al originarse la persona jurídica en la constitución de la copropiedad, estas adquieren de inmediato el carácter de entidad (entidad reportante), es decir, la actividad económica organizada, definida e identificada, de manera que se distingue de los propietarios que la conforman.

Definida la persona jurídica como entidad sin ánimo de lucro, se tipifica la obligatoriedad de llevar contabilidad y elaborar informes financieros, que permitan informar a los propietarios y otros usuarios sobre su situación financiera, su rendimiento o desempeño financiero y su capacidad para obtener o generar flujos de efectivo, al tenor de lo establecido por el Art. 45 de la Ley 190 de 1995, el Art. 364 del Estatuto Tributario, y en el Inc. 2º del Art. 2º del Decreto 2500 de 1986, contabilidad que deberá llevarse ceñida al Título IV del C. Co. El siguiente es el texto de las normas:

“Art. 45 de la Ley 190 de 1995. “De conformidad con la reglamentación que al efecto expide el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento, deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados. Habrá obligación de consolidar los estados financieros por parte de los entes bajo control. Cuando se cumplan los requisitos, los estados básicos y los estados financieros consolidados deberán ser sometidos a una auditoría financiera. El Gobierno podrá expedir normas con el objeto de que tal auditoría contribuya a detectar y revelar situaciones que constituyan prácticas violatorias de las disposiciones o principios a que se refiere la presente Ley.” (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

“ART. 364 ET. LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO ESTAN OBLIGADAS A LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD REGISTRADOS. “Las entidades sin ánimo de lucro, deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el Gobierno Nacional”.

“Inc. 2º del Art. 2º del Decreto 2500 de 1986. “A partir del 1 de enero de 1987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el Art. 5º del presente decreto, deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio. La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974. Tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario, o, en defecto de estos dos, el libro de cuenta y razón”. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Por otra parte, el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, especifica en las funciones del Administrador de la copropiedad la obligación de llevar contabilidad y presentar estados financieros:

“ARTÍCULO 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.

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



SC-CER958027

CC-FMI-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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

Adicionalmente, el Art. 2° de la Ley 1314 de 2009 exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos, en adelante MTN, a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento; igualmente el cumplimiento de la Ley y de las normas que se expidan con base en ella, por quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información financiera como medio prueba.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores, se concluye que las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad, y al hacerlo deben aplicar los nuevos MTN, esto es el marco de principios contenido en los Decretos 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013 y 2615 de 2014 para las copropiedades clasificadas en el Grupo 1, el Decreto 3022 de 2013 y 2267 de 2014, para las copropiedades clasificadas en el Grupo 2, y los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 para las copropiedades clasificadas en el Grupo 3, y otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Considerando las circunstancias específicas de cada entidad y los requerimientos legales, cada copropiedad deberá establecer el MTN que aplicará al elaborar sus informes financieros de propósito general. En el cuadro No. 2 se presenta un resumen del ámbito de aplicación de los Decretos reglamentarios que han sido emitidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009."

Invitamos al peticionario a revisar los Cuadros No. 2 y 3 - Ámbito de aplicación de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 y Resumen de los marcos técnicos de los Grupos 2 y 3, respectivamente.

Adicionalmente, acerca de los gastos, La Orientación No. 15, establece:

"Los gastos incluyen tanto los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la copropiedad, así como las pérdidas.

- Los gastos: surgen de la actividad ordinaria incluyen el costo de las ventas, los salarios, la depreciación entre otros e implican la salida o disminución del valor de los activos o el incremento de los pasivos.*
- Las pérdidas son otras partidas que cumplen la definición de gastos y que pueden surgir en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. Se sugiere presentarlas por separado. (Surgen por siniestros, ventas de activos no corrientes, etc.).*

El reconocimiento de los gastos procede directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando:

- Ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos.*
- Un desembolso que no tenga beneficios económicos futuros.*
- Cuando se incurre en un pasivo sin reconocer un activo correlacionado.*
- Cuando surge un pasivo derivado de la garantía de un producto.*

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-FMI-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

- *El importe del gasto puede medirse con fiabilidad. (en general será costo histórico)*
- *Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos. (Correlación)*
- *La correlación se puede presentar en varios períodos, como es el caso de las depreciaciones y amortizaciones de las propiedades, planta y equipo, la plusvalía, las patentes y las marcas.*

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.

*Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía y condiciones de pago por la Asamblea y constituyen una obligación inexcusable de los propietarios y residentes o arrendatarios, así no hayan participado en la Asamblea, de acuerdo con reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.
(...)”*

En cuanto a la pregunta 2, es preciso aclarar al peticionario, que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento. Por tanto, el CTCP no tiene la competencia para resolver éste tipo de inquietudes. Sugerimos al consultante asesorarse sobre este particular, con un abogado experto en copropiedades.

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,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: 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. 1-2019-033484

CTCP

Bogota D.C, 23 de diciembre de 2019

Señor(a)
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
CLL 142 6-52
cuencaabundio@hotmail.com
CUNDINAMARCA - BOGOTA

Asunto : Escáner_20191125 (3).jpg RESPUESTA OFICIO 32929 DE LA FECHA. 2019-1141

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,

LUIS HENRY MOYA MORENO cont
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1141 Firma LHMM.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

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



GD-FM-009.v20