

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-008132</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>29 de febrero de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0100</b>
<b>Tema</b>	<b>Reconocimiento contable de todas las operaciones de una copropiedad</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) A raíz de haber comprado un control para la puerta vehicular del edificio donde vivo, y se me entrega un recibo con membrete del edificio y con número de consecutivo, y al coincidir con que en el momento yo estaba colaborando en la elaboración del presupuesto 2024 del edificio, pregunté a la Revisora Fiscal del edificio a qué rubro ingresaba ese concepto.*

*La respuesta fue que a ninguno, porque esas ventas no las reporta el Administrador a Contabilidad. Textualmente la respuesta de la RF fue: "sí, la administración vende esos accesos, pero de acuerdo con el administrador se compran al mismo valor y se mantienen en stock. En realidad no pasan por contabilidad ni la compra ni la venta. Esta semana le hago la auditoría a lo ejecutado en los dos últimos años."*

*Personalmente pienso que todos los ingresos y costos de una entidad deben pasar por contabilidad y por las cuentas bancarias del edificio, y el hallazgo es que la compra y venta de controles vehiculares se ha venido manejando extracontablemente y sus dineros manejados por fuera de la cuenta bancaria del edificio.*

*Surgen dudas como: a) si hubo lucro de parte del administrador, aunque este dice que vendió al mismo precio que compró, pero personalmente tengo esa duda, y b) si hay otros conceptos también se vienen manejando de la misma manera, emitiendo recibos a nombre del edificio sin ser reportados a Contabilidad y sin ser manejados en la cuenta bancaria del edificio.*

*Pero aparte de estas dudas, mi consulta es:*

- 1. Desde los principios contables generalmente aceptados en Colombia (el edificio no está obligado a NIIF), ¿es esto una irregularidad? y si es así, ¿cuál(es) principio(s) se violan? o ¿cómo puede denominarse?*
- 2. ¿Son válidos los estados financieros del edificio si se sabe que algunos ingresos y costos no están incluidos? ¿Se debería reconstruir todas esas operaciones para incluir estos ingresos y costos en los estados financieros a presentar a la Asamblea? O, de no ser posible, ¿se debería al menos incluir una observación o nota en los estados financieros que comunique esta situación a la Asamblea?*
- 3. ¿Debían la contadora y/o la revisora fiscal haber auditado regularmente (mes a mes) los recibos emitidos por la administración del edificio? (...)"*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En primera instancia, debemos advertir que los marcos técnicos normativos que deben aplicar las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad son los incorporados en los anexos 1, 2 o 3, para los grupos 1, 2 o 3, respectivamente, del Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015. Ahora bien, la determinación de cual marco de información financiera se debe aplicar, es una decisión que deberá tomar la administración, según las directrices del DUR mencionado.

Respecto a la incorporación de las transacciones mencionadas en su consulta, el marco de información financiera que aplique la entidad, contiene las directrices en materia de reconocimiento, medición inicial, medición posterior, deterioro y presentación y revelación, las cuales se aplicarán a aquellos hechos económicos que cumplan con la definición de uno o más elementos de los estados financieros como lo son los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos. Por ello, la omisión en la incorporación de hechos económicos dentro de los estados financieros, podría conllevar a que no reflejen la realidad económica de la entidad y por ende no ser razonables, según la naturaleza y materialidad de las omisiones presentadas.

Le recomendamos consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, que le será de utilidad dado que se brindan directrices en materia contable, al que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

Toda vez que en su consulta no indica el tipo de copropiedad (residencial, comercial o mixta), lo primero es recordar que la figura del revisor en las copropiedades de uso residencial no es obligatoria, según lo establecido en el Art. 56 de la Ley 675 de 2001; en caso de que la Asamblea haya decidido voluntariamente nombrar un revisor fiscal, este podría ser de carácter potestativo y sus funciones serían las establecidas por la Asamblea o los estatutos; en caso de no haberse establecido dichas funciones, se aplicarán los requerimientos contenidos en el marco legal vigente.

En todo caso, el nombramiento del revisor fiscal corresponde a la asamblea de copropietarios y sus funciones son las señaladas en los estatutos de la copropiedad y a falta de estos, en el Código de Comercio (Ver Art. 203 a 217) y en otras disposiciones legales y reglamentarias que sean aplicables. Entre sus funciones se encuentran las de emitir un dictamen sobre los estados financieros, informar sobre lo adecuado del control interno, la gestión de los administradores y el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias, además de las funciones de certificación que han sido previstas en otras normas legales. El revisor fiscal también tiene, entre otras, la función de convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario y a comunicar las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad.

La función de vigilancia en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores -JCC del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de las Resoluciones 604 de 2020 y 684 de 2022, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el Tribunal Disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20