



Consejo Técnico de la
Contaduría Pública

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



Bogotá D. C., 20 de Agosto de 2010

CTCP N° 0000/ 2010

006

7

Señor
CRISTIAN RIVEROS
cristodl5065@hotmail.com
Ciudad.

REFERENCIA:	
FECHA DE LA CONSULTA.....:	07 de Diciembre de 2009
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	N/D
TEMAS.....:	Contabilidad en propiedades horizontales

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6º. de la Ley 1314 del 13 de Julio de 2009, procede a dar respuesta a la consulta planteada por usted.

Teniendo en cuenta que el "Parágrafo del artículo 13 de la Ley 1314 del 13 de Julio de 2009, establece que las normas sobre Contabilidad, información financiera o aseguramiento de la información expedidas con anterioridad a la expedición de la mencionada Ley, conservaran su vigor hasta que entre en vigencia una nueva disposición expedida en desarrollo de esta Ley que las modifique, reemplace o elimine"

CONSULTA (TEXTUAL)

"Una entidad de propiedad horizontal que se constituyo (sic) en el año 2007 a la fecha no posee libros de contabilidad, pero tuvo movimientos durante los años 2007, 2008 y 2009, y solo tiene soportes desde agosto de 2008; el registro de libros lo realizo (sic) en el mes de marzo de 2009. Para no incurrir en irregularidades que puedan ocasionar una sanción para el contador, es correcto que la actual administración realice un documento en donde se informe esta situación y que el contador en el momento de certificar los estados financieros del año 2008 también informe esto.

También deseo saber si el contador debe tener copia del documento emitido por la administración..."

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la
Contaduría Pública**

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



RESPUESTA:

Al respecto debemos tener presente lo señalado por la Ley 675 de 2001 y la Orientación Profesional emitida en julio de 2008, por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública referente al Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal, así:

1.) El artículo 32, de la Ley 675 referida, en la parte pertinente señala que *la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*

El Artículo 33, ídem que *la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.*

De igual manera el artículo 51 íbidem le señala al administrador del edificio o conjunto dentro de sus funciones la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

2.) La citada orientación indica en su numeral 3.5.2 cómo debe llevarse la contabilidad de este tipo de entes, manifestando que establecida la obligación de llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, procede, como ya se anotó, la aplicación del Artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, según el cual los entes económicos obligados a llevar contabilidad, lo harán conforme a las reglas que ese Decreto establece, con lo cual, además, se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara.

De igual manera, de la lectura que se realiza de la citada orientación, la obligación de que los estados financieros de las Propiedades horizontales sean suscritos como mínimo por el Administrador como responsable de la información financiera y el contador público bajo cuya responsabilidad se prepararon los mismos. Tal como se indica en el numeral 3.5.17.4 Estados Financieros Certificados, son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal y el contador público, bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado, declaren que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros. Serán certificados aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. Sin

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la
Contaduría Pública**

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



excepción, los estados financieros de propósito general de los entes objeto de esta orientación, deben ser certificados.

Por lo anterior, con el ánimo de aportarle elementos de juicio sobre su inquietud, este organismo se permite indicarle que la administración de la copropiedad debe tomar las medidas para que la información financiera cumpla con los objetivos y cualidades señaladas en el decreto 2649 referido, y que le permitan en su ejercicio profesional como contador público cumplir con la ley al suscribir los estados financieros.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Esperanza García
Revisó y aprobó: LACB
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA