

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

CTCP-10-01115-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
MARIA ELSY PINEDA PINEDA
elsylu16@hotmail.com



MinCIT

2-2016-015943
2016-09-01 07:49:44 PM FOL:1
MEDIO>Email ANE:
REM DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES MARIA ELSY PINEDA PINEDA

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	02 de agosto de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-615– CONSULTA
Tema	Unidades Inmobiliarias Cerradas (UIC)

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Solicito de su valiosa colaboración para saber si debemos llevar contabilidad en una Agrupación denominada UIC Galicia que está organizada en 52 viviendas familiares; se cuenta con una zona de áreas comunes piscina y juegos de niños. Se tiene un servicio de conserjería para la portería y adicional piscinero, jardinero y aseo.

Tenemos personería jurídica, pero no se lleva contabilidad propiamente dicha, únicamente un libro de ingresos y gastos; nos rigen unos estatutos y también un manual de convivencia. Estoy recientemente nombrada tesorera. Rindo mensualmente cuentas ante el Consejo de Administración nombrado por la Asamblea de Condóminos.

Agradezco su valiosa colaboración a este respecto, toda vez que las anteriores administraciones habían dicho que no se necesitaba llevar contabilidad, pero veo la necesidad de acudir a Ustedes para presentar ante el Consejo de Administración, el Concepto que Ustedes se sirvan proferir."

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.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

Damos respuesta a su consulta en los siguientes términos: el artículo 63 y 64 de la Ley 675 de 2001 señala respecto a las Unidades Inmobiliarias Cerradas :

"ARTÍCULO 63. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

ARTÍCULO 64. CONSTITUCIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean integralmente aplicables." (Subrayado fuera de texto)

Con base en los párrafos transcritos, las unidades inmobiliarias cerradas (UIC) se deben someter al régimen de la Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001.

Respecto a la consulta, el numeral 5° del artículo 51 de la citada Ley 675 de 2001 establece:

"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:

(...)

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

En consecuencia, se entiende que la UIC Galicia se encuentra obligada a llevar contabilidad de acuerdo con las funciones fijadas al administrador y por ende está en la obligación de cumplir con lo establecido en la Ley 1314 de 2009. Para tal efecto, la copropiedad debe evaluar los parámetros de clasificación contenidos en el Decreto 2420 de 2015 y ubicarse en el grupo que le corresponda de acuerdo con sus características.

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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyecto: Jessica A. Arévalo M.

Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F. / Daniel Sarmiento P. / Luis Henry Moya.

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11