

CONTABILIDAD DE AGRUPACIONES RESIDENCIALES **(Concepto CCTCP 112 de Julio 1 de 1997)**

CONSULTA

1.- ¿Se conoce alguna norma, doctrina, jurisprudencia o concepto legal sobre la forma como ha de manejarse la administración y contabilidad de las Agrupaciones Residenciales?

2.- ¿Cuál es el Plan de Cuentas que se debe registrar y por qué? ¿Son acertados los numerales 86 y 96 aplicados actualmente en este tipo de organización?

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

1.- De conformidad con el artículo 29 de la Ley 43 de 1990 este CONSEJO es un organismo permanente encargado de la orientación técnico-científica de la profesión contable y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país, que no le compete pronunciarse sobre aspectos administrativos de ningún ente económico, tal como puede observarse de la revisión de sus funciones señaladas en el artículo 33 ibídem.

Con respecto a la forma de llevar la contabilidad se ha pronunciado el CONSEJO en varias oportunidades dando respuesta a consultas que le han formulado, cuyos conceptos en lo pertinente se transcriben a continuación:

“La consulta ...elevada... se enmarca dentro de los Decretos 2649 y 2650 del 29 de diciembre de 1993, teniendo aplicabilidad a partir del 1 de enero de 1994.

En concordancia con el Decreto 2649 del 29 de diciembre de 1993, artículo 2o., la Copropiedad... esta incluida dentro de las entidades que deben llevar contabilidad, aplicando los principios de contabilidad generalmente aceptados, haciendo énfasis especial en el cumplimiento del marco conceptual en él definido”. (Oficio CCTCP 01 de Febrero 9 de 1995)

“A menos que se trate de un caso especial, la Junta Administradora no es un ente independiente del condominio; de ser así ella debe presentar a los copropietarios un balance general y un estado de ingresos y gastos que refleje los ingresos, gastos y las inversiones en títulos valores y activos fijos hechos con las respectivas cuotas ordinarias o extraordinarias entregadas por los copropietarios e ingresos por actividades especiales, así como de los excedentes del ejercicio aplicados según estatutos o mandato de la Asamblea. Estos son los estados financieros del condominio”. (Oficio CCTCP 07 de Junio 23 de 1993)

Adicionalmente, la Ley 190 de 1995 (artículo 45) obligó a todas las personas jurídicas y naturales sin ánimo de lucro, que cumplan con los requisitos señalados en el reglamento, que deben llevar contabilidad atendiendo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

2.- En lo referente al Plan de Cuentas con que deben contar este tipo de agrupaciones para llevar sus registros el CONSEJO, también se pronunció al contestar consultas similares. Precisamente en el primero de los oficios antes citados dijo: “Es conveniente recordar que la administración

debe establecer el catálogo de cuentas y la dinámica para su manejo, (Decreto 2649/93) acorde con la normatización legal y la sana técnica contable”.

Para una mejor ilustración los remitimos al Concepto No. 1 publicado en el Boletín Informativo No. 8 del mes de agosto de 1996 referente al tema, sobre las entidades sin ánimo de lucro.

De lo manifestado se concluye que la contabilidad no debe llevarse únicamente en cuentas de orden de control sino que éstas son parte integral del mismo Plan, las cuales de conformidad con el artículo 45 del Decreto arriba mencionado “...son utilizadas por el ente económico para registrar operaciones realizadas con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera de aquel...”.