

Bogotá, D.C., Diciembre 12 de 2006

OFCTCP –131-2006

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Ref.: ENTREGA DE ESTADOS FINANCIEROS DE LA CONSTRUCTORA A
UNA COPROPIEDAD**

ANTECEDENTES (Textuales)

COMEDIDAMENTE ME DIRIJO A SU ENTIDAD PARA BUSCAS ACCESORIA (SIC) CORRESPONDIENTE A LAS DIRECTRICES A SEGUIR EN EL ASPECTO CONTABLE CUANDO LA CONSTRUCTORA HACE ENTREGA A LOS PROPIETARIOS DE UNA AGRUPACIÓN.

1º. DOCUMENTOS LEGALES: PARA NUESTRO CASO LES INFORMAMOS QUE EL CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA DEL SALITRE 3, REGISTRO EL RUT EN LA DIAN EL 11 DE DICIEMBRE DE 2005, TIENE REPRESENTACIÓN LEGAL REGISTRADA EN LA ALCALDÍA DE FONTIBÓN DESDE EL 23 DE FEBRERO DE 2006 Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL REGISTRADO POR LA CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA SEGÚN ESCRITURA DE ABRIL DE 2004, BAJO LA LEY 675.

2º. ADMINISTRACIÓN: LA CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA NOMBRÓ UN ADMINISTRADORA PROVISIONAL QUE EFECTUÓ ENTREGA EL PASADO 15 DE AGOSTO DE 2006.

3º. LA CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA PARA ENTREGAR CUOTAS, ENTREGÓ A LA NUEVA ADMINISTRACIÓN CARPETAS POR MES CON COPIA DE LOS COMPROBANTES DE EGRESO POR PAGOS REALIZADOS CORRESPONDIENTE A GASTOS DEL CONJUNTO Y QUE SEGÚN ELLOS SON FACTURAS GENERADAS A CARGO DEL CONJUNTO. EFECTUARON LOS PAGOS RETIRANDO DINEROS DE LA CONSTRUCTORA Y CANCELANDO LA RETEFUENTE A NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

4º. LA ADMINISTRACIÓN ACTUAL, SOLICITÓ A LA CONSTRUCTORA BALANCES, ESTADOS FINANCIEROS, LIBROS OFICIALES Y PAGOS EFECTUADOS AL A DIAN., Y NOS CONTESTAN EN FORMA NEGATIVA, YA QUE DICEN QUE NO ES SU OBLIGACIÓN ENTREGARNOS ESTOS DOCUMENTOS.

ANEXAMOS RESPUESTA DE LA CONSTRUCTORA:

BOGOTÁ D. C., SEPTIEMBRE 27 DE 2006

SEÑORES
**CONSEJO DE ADMINISTRACION
TARRAGONA DEL SALITRE III**
CIUDAD

RESPETADOS SEÑORES

COMO CONSTRUCTOR DE LA URBANIZACIÓN TARRAGONA DEL SALITRE III ETAPA Y CON BASE EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SU CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA, LE FACULTA EL HABER NOMBRADO UN ADMINISTRADOR PROVISIONAL, Y COMO TAL EL CONJUNTO NO CONTABA CON LOS REQUISITOS JURÍDICOS PARA ACTUAR COMO ENTE ECONÓMICO INDEPENDIENTE.

ES ASÍ, QUE CUMPLIENDO CON LAS OBLIGACIONES CONTABLES Y FISCALES LA EMPRESA CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA S. A., MANEJO EN UN CENTRO DE COSTOS INDEPENDIENTE TANTO LOS INGRESOS COMO LOS EGRESOS, PARA ESTOS ÚLTIMOS AMPARADOS POR UNA CUENTA CORRIENTE BANCARIA EXCLUSIVA PARA EL CONJUNTO.

COMO USTEDES PUEDEN OBSERVAR Y DE ACUERDO A LOS ESTATUTOS DEL REGLAMENTO NO EXISTEN LIBROS OFICIALES DE CONTABILIDAD INDEPENDIENTES PARA EL CONJUNTO; LO QUE LA CONSTRUCTORA LES PUEDE SUMINISTRAR EN FORMA FIDEDIGNA SON LOS DOCUMENTOS DE ORDEN INTERNO Y EXTERNO Y CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL SOBRE LOS SALDOS DE LAS CUENTAS QUE AFECTARON EL MOVIMIENTO CONTABLE. LOS MOVIMIENTOS YA FUERON ENTREGADO EN CARPETAS SEPARADAS CON MOVIMIENTO MENSUAL HASTA EL MES DE AGOSTO DE 2006, A LA SEÑORA ADMINISTRADORA Y AL REVISOR FISCAL.



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

QUEDA PENDIENTE POR ENTREGAR EL MOVIMIENTO DEL MES DE SEPTIEMBRE/06, EL CUAL SERÁ ENVIADO TAN PRONTO EL BANCO ENTREGUE EL EXTRACTO, ASÍ COMO EL BALANCE Y ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR EL PERIODO DE OCTUBRE DE 2005 A SEPTIEMBRE DE 2006.

DE ESTA FORMA ESPERO DÉJARLES EN CLARO LO REQUERIDO POR USTEDES.

ATENTAMENTE,

ANDREA MENDEZ MARTINEZ
REPRESENTANTA LEGAL

C.C. CONSECUTIVO

PREGUNTAS (TEXTUALES)

NUESTRAS INQUIETUDES SON:

1º. EL CONJUNTO TARRAGONA DEL SALITRE 3, ESTÁ OBLIGADO A TENER CONTABILIDAD DESDE QUE SE INICIÓ EL RECAUDO DE LAS CUOTAS Y PAGOS? ES DECIR, ESTADOS FINANCIEROS Y LIBROS OFICIALES MES POR MES ?

2º. LA CONSTRUCTORA DIANA CAROLINA, TIENE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGARNOS LA CONTABILIDAD ACORDE A LAS NORMAS ESTABLECIDAS Ó ESTOS FLUJOS DE CAJA (INGRESOS-EGRESOS) SON VALIDOS?

3º. PODRÍA EL CONJUNTO ESTAR SOMETIDO A MULTAS POR NO HABER CANCELADO IMPUESTOS DE RETEFUENTE DESDE DICIEMBRE 11 DE 2005 HASTA EL MES DE AGOSTO DE 2006 ?

4º. EN CASO DE QUE LA CONSTRUCTORA TENGA LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LA CONTABILIDAD COMO LO DICEN LAS NORMAS, CUAL SERÍA EL PROCEDIMIENTO PARA HACERLES CUMPLIR ESTA OBLIGACIÓN?

RESPUESTA A LA PREGUNTA No. 1

Para dar respuesta al primer interrogante planteado por el consultante es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

La Ley 675 de 2001 establece en el capítulo II “DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL” en su artículo 4º “CONSTITUCIÓN” que:

“Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

EI CAPITULO IX. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA. ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.

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. (La negrilla y el subrayo son nuestros)

EI ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.

Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, **se entregarán a la persona o***



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (La negrilla y el subrayo son nuestros)

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

Dado lo anterior, se infiere que el nacimiento de la persona jurídica bajo el régimen de propiedad horizontal, surge cuando se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el reglamento de propiedad horizontal plasmado en la escritura pública, momento a partir del cual esta nueva persona jurídica adquiere derechos y obligaciones, entre los cuales se encuentran los de llevar contabilidad para el registro de todas sus operaciones y la obligación de dar cumplimiento a la ley 675 de 2001 en todos sus aspectos.

Ahora bien, como es sabido, la constructora, es en primera instancia la dueña de todo lo concerniente a la copropiedad, por ello, la constructora como mayoría absoluta debe nombrar los órganos de administración de la copropiedad en forma provisional ya que al empezar las ventas de los inmuebles los nuevos propietarios deben reunirse y nombrar en forma definitiva sus órganos de administración, es decir nombrar el consejo de administración y el administrador que los representará como persona jurídica.

De la situación comentada anteriormente se desprende el hecho que la constructora debe designar un administrador para la copropiedad el cual debe cumplir con las funciones asignadas por la ley 675 de 2001, por este motivo el administrador es la persona encargada de velar por el funcionamiento de la copropiedad, del registro de los libros de contabilidad, por llevar la contabilidad en debida forma, del recaudo de las cuotas de administración, de realizar la apertura de una cuenta bancaria para el manejo de los dineros ente otras.

Concluyendo, es obligación de la copropiedad tener libros de contabilidad registrados en los cuales se plasmen los hechos económico realizados, dando así cumplimiento al artículo 56 del Decreto Reglamentario 2649 de 1993, el cual expresa que :

Art. 56. Asientos. *Con fundamento en comprobantes debidamente soportados, los hechos económicos se deben registrar en libros en idioma castellano, por el sistema de partida doble.*

Pueden registrarse varias operaciones homogéneas en forma global, siempre que su resumen no supere las operaciones de un mes.

Las operaciones deben registrarse cronológicamente. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los asientos respectivos deben hacerse en los libros a mas tardar en el mes siguiente a aquel en el cual las operaciones se hubieren realizado.

Dentro del término previsto en el inciso anterior, se deben resumir los movimientos débito y crédito de cada cuenta y establecer su saldo.

Cualquier error u omisión se debe salvar con un nuevo asiento en la fecha en que se advierte.

En el mismo sentido, la elaboración de estados financieros debe realizarse periódicamente de acuerdo con lo establecido en la norma básica de periodo, (art.9 Decreto Reglamentario 2649 de 1993) teniendo en cuenta los usuarios a los que esta dirigida la información.

RESPUESTA A LA PREGUNTA No. 2

Como se desprende de las consideraciones, la copropiedad esta obligada a llevar contabilidad desde su nacimiento, por ello, es menester de la copropiedad tomar todos los soportes contables y documentos de origen interno y externos que manejó la constructora para que la copropiedad rehaga su contabilidad desde el principio.



RESPUESTAS A LAS PREGUNTA No. 3 Y 4

Estas dos preguntas escapan al alcance y competencia del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y por ello, es el mismo consultante quien debe dirigirlas a las autoridades competentes que para el primer caso es la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN. Y para la pregunta 4 a la autoridad territorial respectiva.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/jrpr