



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá, D.C., Junio 12 de 2006

OFCTCP -047-2006

CONCEPTO 017

Señora

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

Ciudad

Ref.: Consulta - Propiedad Horizontal

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

ANTECEDENTES (Transcripción textual):

ME PERMITO PRESENTAR LAS SIGUIENTES SOLICITUDES DE CONCEPTOS Y ACLARACIONES, EN UN CONJUNTO RESIDENCIAL, REGIDO POR LA NORMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001, YA QUE EN CADA UNO DE LOS PUNTOS MENCIONADOS, SE HAN PRESENTADO DIFERENCIAS DE CONCEPTOS ENTRE LOS CONTADORES MIEMBROS DEL CONSEJO Y REVISORÍA FISCAL ASÍ:

PREGUNTAS (Transcripción textual):

1. EL CONJUNTO FUE OBJETO DE UNA ESTAFA POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN, CUYO VALOR FUE PROVISIONADO Y LUEGO CASTIGADO POR ORDEN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, ¿CUÁL ES EL ASIENTO CONTABLE CON EL CUAL, ESTA PROVISIÓN Y ESTE CASTIGO NO APAREZCAN EN EL BALANCE DE LA COPROPIEDAD?
2. ESTE CONJUNTO TIENE UN FONDO DE IMPREVISTOS, CON EL QUE SE ABRIÓ UN CDT, EL CUAL SE REDIMIÓ DESPUÉS DE UN TIEMPO DETERMINADO, ¿ CUAL ES EL ASIENTO CONTABLE CON EL CUAL SE DEBE REGISTRAR, TANTO LA CONSTITUCIÓN DEL CDT, COMO LA REDENCIÓN DEL MISMO?, YA QUE EN EL MOMENTO DE LA REDENCIÓN EL DINERO FUE DIRECTAMENTE A LA CUENTA BANCARIA DEL CONJUNTO, MIENTRAS SE TOMABA LA DECISIÓN DE LA NUEVA INVERSIÓN?



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

3. LA FACTURACIÓN DEL CONJUNTO, POR EL CUAL SE OBTIENEN INGRESOS, SON LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN; EN EL MOMENTO DE GENERAR LA FACTURACIÓN, EL ASIENTO CONTABLE QUE SE REALIZA ES: **SE DEBITA LA CUENTA POR COBRAR AL COPROPIETARIO Y SE ACREDITA LA CUENTA DEL INGRESO POR CONCEPTO DE CUOTAS DE ADMINISTRACION.** EL MANEJO QUE SE LE ESTA DANDO A ESTOS INGRESOS ES EL CORRECTO?, O DE LO CONTRARIO, CUAL ES EL CORRECTO?
4. LOS INTERESES GENERADOS POR LA MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION, QUE SE ESTAN REGISTRANDO COMO UN INGRESO, PODEMOS LLEVARLAS A UNA CUENTA PUENTE EN EL PASIVO HASTA TANTO SE GENERE REALMENTE EL INGRESO? CUAL CUENTA SE DEBE UTILIZAR?
5. SE GENERA EL 29 DE OCTUBRE UN COMPROBANTE DE EGRESO, CON EL CONCEPTO DE APERTURA FIDUCIA CON LOS DINEROS DEL FONDO DE IMPREVISTOS, EN EL SALDO DEL BANCO A OCTUBRE 31 EL CHEQUE NO SE HA COBRADO. SI LA FIDUCIA SE ABRE EL 04 DE NOVIEMBRE DE 2005, COMO ES EL ASIENTO CONTABLE DEL COMPROBANTE DE EGRESO DE OCTUBRE?
6. EN PROPIEDAD HORIZONTAL QUE JUSTIFICA LA NO DEPRECIACIÓN DE LOS BIENES COMO ASCENSORES, MOTOBOMBAS Y PLANTA ELECTRICA BAJO QUE NORMA NO SE APLICA ESTA DEPRECIACIÓN,

RESPUESTA

Es de anotar que la totalidad de los interrogantes planteados hacen referencia a la aplicación de disposiciones de carácter contable, las cuales sin ninguna dificultad podrán ser aplicadas por un profesional de esta materia, por lo que los exhortamos a que la copropiedad cuente con los servicios regulares de un contador público.

Ahora bien, debemos puntualizar que la misión del Consejo Técnico de la Contaduría Pública es la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario, la resolución de conflictos técnicos entre Contadores Públicos y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

Es por ello que cuando se contempla entre sus funciones servir como órgano consultor del Estado y de los particulares en aspectos técnico - científicos de la contaduría pública y del desarrollo del ejercicio profesional, tal competencia no puede extenderse al desarrollo del trabajo de un profesional de la contaduría



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

pública

Sobre este particular y habida cuenta de los comentarios que aparecen al inicio de la consulta, es necesario señalar que no puede perderse de vista que, más allá del eventual desacuerdo que los miembros del consejo y el revisor fiscal tengan debe primar siempre las normas vigentes contenidas en la normatividad contable, Decreto Reglamentario 2649 de 1993.

Por su parte el Consejo Técnico de la Contaduría Pública a través de la ORIENTACIÓN PROFESIONAL N° 007 aprobada por la Sala Plena, en su sesión número 18 de Septiembre 30 de 2003, emitió pautas que direccionan el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, en concordancia con la Ley 675 de agosto 3 de 2001. a la cual pueden acceder visitando nuestra pagina web www.jccconta.gov.co, link Consejo Técnico.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciño a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 31 de mayo de 2006 y que los efectos de este escrito 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