



CTCP-10-000645-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

E-mail:

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006162

Fecha de Radicado	20 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018—348 CONSULTA
Tema	PH En cabeza de quien debo registrar la Contabilidad

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se 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 3º 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.

**RESUMEN:**

Los hechos económicos deben ser reconocidos por su esencia económica y no por su forma legal (Ver también Art. 3º de la Ley 1314 de 2009), y por lo tanto la forma de reconocimiento en una entidad distinta a la que origina realmente los hechos económicos, podría diferir de lo que es requerido en la contabilidad de la copropiedad. Si una entidad distinta reconoce los hechos económicos que afectan a la copropiedad ella podría estar actuando como agente y no como principal, y el reconocimiento de los ingresos y gastos podría estar distorsionando sus propios estados financieros, además de no ser útiles para los usuarios de la copropiedad.

Nit. 830115297-6

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

Consultador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

INNOVACIÓN Y NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



CONSULTA (TEXTUAL)

"ANTECEDENTES:

1. En este texto hacemos referencia a dos organismos: Una Asociación que es la constructora y creadora de la Propiedad Horizontal, y la Propiedad Horizontal como tal que se...
2. En el reglamento de la propiedad horizontal para vender lotes, en el reglamento de la propiedad horizontal dice que mientras que la asociación no haya hecho la entrega de la COPROPIEDAD AL CONJUNTO, dicha Asociación "tendrá a cargo la administración del conjunto", esto fue hace más de 16 años y a la fecha no han hecho la mencionada entrega.
3. En Asamblea de copropietarios del conjunto de este año 2018, la Representante Legal de la Asociación, informó que aún no pueden hacer entrega de la copropiedad al conjunto, porque la entidad pertinente del estado le manifestaron que NO PUEDEN DAR LA PERSONERÍA JURÍDICA al conjunto, porque algunos propietarios aún no han construido el camino peatonal comunal que pasa frente a sus predios.
4. Como se llama la copropiedad horizontal) TIENE SU PROPIO NIT Y SU PROPIO RUT ante la Dian, y este número de NIT es diferente al de la Asociación.
5. En la Asamblea de Copropietarios del conjunto realizado el presente año 2018, una copropietaria mostró pruebas claras documentales acerca de que TODA LA CONTABILIDAD del conjunto (incluyendo movimiento de cuenta bancaria a nombre del CONJUNTO, compras de costos y gastos a nombre del conjunto, etc.) la están registrando en la contabilidad de la Asociación (entidad con diferente nit y rut al del conjunto).
6. Ante este hecho la Representante Legal de la Asociación y a la vez Administradora del Conjunto...
7. QUÉ MIENTRAS EL CONJUNTO NO TUVIESE PERSONERÍA JURÍDICA APROBADA POR EL ESTADO, LA PROPIEDAD HORIZONTAL... PODÍA LLEVAR LA CONTABILIDAD BAJO EL NIT DEL CONJUNTO... que por eso debían llevarla en las cuentas contables y Nit de la Asociación.

Ahora ya explicados los antecedentes me permito solicitar su ayuda respecto a la siguiente PREGUNTA

Si el CONJUNTO... su propio nit ante la Dian, es decir "EXISTE" como organismo, además mueve una cuenta bancaria con el Banco Caja social que está a nombre y nit del Conjunto

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

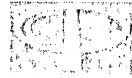
GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

BOGOTÁ NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



*tiene sus propios gastos e ingresos generados por las transacciones normales de un copropiedad, con facturas que están ellas a nombre del Conjunto*

*¿Está bien que todas las transacciones del Conjunto registren en la contabilidad de otra entidad que es la Asociación con Nit diferente al del Conjunto - el sólo hecho de que no le hayan aprobado la personería Jurídica?*

*La pregunta la hago, pues yo creo que los derechos que le da al conjunto el tener UNA PERSONERIA JURIDICA, "no tienen nada que ver" con el deber de la entidad CONJUNTO : llevar su "propia contabilidad", es decir todos sus registros contables (de ingresos y egresos por gastos) bajo su propio nit y su propia contabilidad, y no bajo la contabilidad de la Asociación que creó la propiedad horizontal que es un ente totalmente diferente.*

*Mi ánimo es sólo prever que no estemos infringiendo normas y considero que son ustedes la entidad que tiene toda la sabiduría para aclarar qué es "el deber ser" sobre cómo debemos llevar correctamente la contabilidad."*

### 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

Analizada su consulta, en ella se plantean dos situaciones distintas: una de carácter jurídico que consiste en la legalidad de la existencia de la copropiedad y, otra que tiene que ver con el deber de llevar contabilidad por parte de la copropiedad.

En cuanto a la primera situación, este consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre la fecha del nacimiento a la vida jurídica de la copropiedad, dado que nuestra función es eminentemente técnica y no jurídica. Por lo tanto esta pregunta deberá ser remitida directamente a la entidad encargada de ejercer inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos es la Alcaldía Municipal o Distrital (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Ahora bien, los marcos de información financiera, según lo establecido en la Ley 1314 de 2009, aplican a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estudios financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento.





También deben ser aplicados por aquellos que sin estar obligados a observarlos pretendan hacer valer su información como prueba.

Por lo anterior, si se elaboran informes financieros de propósito general con destino a usuarios indeterminados que no tienen acceso a la información de la copropiedad, para ello se tendrán en cuenta los marcos de información financiera emitidos en Colombia, y que se incorporan en los anexos 1, 2 y 3 del Decreto 2420 de 2015, y demás normas que lo modifican, adicionan o sustituyen.

En tales marcos se indica que los hechos económicos deben ser reconocidos por su esencia económica y no por su forma legal (Ver también Art. 3° de la Ley 1314 de 2009), y por lo tanto, la forma de reconocimiento de las transacciones en una entidad distinta (*Asociación* a) a la que origina realmente los hechos económicos podría diferir de lo que es requerido en la contabilidad de la copropiedad. Si una entidad distinta reconoce los hechos económicos que afectan a la copropiedad ella podría estar actuando como agente y no como principal, y el reconocimiento de los ingresos y gastos podría estar distorsionando sus propios estados financieros, además de no ser útiles para los usuarios de la copropiedad.

Finalmente, se sugiere revisar la orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial, comercial o mixto, la cual establece directrices para la preparación de informes financieros en este tipo de entidades, y que puede accederse en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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.





Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 5 de Junio del 2018

1-INFO-18-006162

Para: [mauricio@rincon.com](mailto:mauricio@rincon.com)

2-2018-010051

MAB ES

Asunto: consulta 2018-348

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-348 PH En cabeza de quien debo registrar la Contabilidad  
publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO - leonardo varon garcia - luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

10005 POR PH  
BUENOS PAIS



18 JUN 2018 10:00:51