CTCP-10-00230-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
SONIA JANETH ARDILA ROA
rayoverde911@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-005299

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	21 de febrero de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-163-CONSULTA
Código referencia:	O-6-960
Tema:	Cuentas de cobro en una PH

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, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 tercero 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
Las cuentas de cobro o facturas estarán sujetas a lo pactado contractualmente entre el administrador y la propiedad horizontal constituida como persona jurídica.

CONSULTA (TEXTUAL)

Laboro en una inmobiliaria como contadora por servicios de propiedad horizontal. Quisiera saber si la cuenta de cobro que pasa el administrador se sic) incluye la labor contable es correcta o no?

¿Se deben pasar dos cuentas diferentes, una por servicio contable y otra por administración?

Escuché que si esto ocurre pasar la cuenta de cobro por administración y contabilidad, la firma administradora debe tener una licencia o una inscripción ante la Junta Central de Contadores.

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.

Las cuentas de cobro o facturas estarán sujetas los requerimientos legales y reglamentarios, y a lo establecido contractualmente entre el administrador y la propiedad horizontal que se constituye como persona jurídica, sin embargo si quien realiza el cobro es una persona jurídica, es importante recordar que el artículo 4 de la Ley 43 de 1990 estableció lo siguiente:

> *"Se denominan "sociedad de Contadores Públicos", a la persona jurídica que contempla como objeto principal desarrollar por intermedio de sus socios y de sus dependientes o en virtud de contratos con otros Contadores Públicos, prestación de los servicios propios de los mismos y de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general señaladas en esta Ley. En las sociedades de Contadores Públicos, el 80% o más de los socios deberán tener la calidad de Contadores Públicos".*

Respecto de las funciones del administrador, el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, especifica la obligación de llevar contabilidad y presentar estados financieros:

> *"ARTÍCULO 51. 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:*
> *"1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...).*
> *4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
> *5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)"*

Sobre el tema, mediante concepto 2015-316 el CTCTO manifestó lo siguiente:

"Debe entenderse que la obligación contenida en el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675, no implica que el administrador de manera personal deba llevar la contabilidad. En este orden de ideas, habría que revisar las funciones asignadas al administrador para determinar si tiene atribuciones para nombrar personal de apoyo, caso en el cual bien podría tener un contador para ejercer esa función en la copropiedad".

De lo expuesto anteriormente surgen dos interpretaciones:

- Que por ser el administrador el encargado de llevar la contabilidad, este debe contratar por cuenta suya los servicios de un contador público, por lo que al cobrar el servicio de administración a la copropiedad el valor incluye también la totalidad de los costos asumidos; y

- Que el administrador no puede cobrar servicios de contabilidad, debido que es una función expresa en la Ley 43 de 1990 para los contadores o sociedades de contadores públicos únicamente.

No obstante lo anterior, se deberá dar cumplimiento a las normas legales y reglamentarias, sobre lo que debemos manifestar que el Consejo Técnico de la Contaduría es el organismo competente para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos, y dentro de las funciones del CTCP no se encuentra la de interpretar la Ley ni establecer el alcance de la misma, por lo anterior, se procederá a interpretar estos conceptos de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente relacionada.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

El progreso es de todos | Mincomercio

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

Bogotá D.C., 5 de Abril del 2019 **1-2019-005299**

Para: **rayoverde911@gmail.com** **2-2019-009081**

SONIA ARDILA

Asunto: Consulta 2019-163

Buenos días

Damos respuesta a su Consulta 2019-163

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-163 Cuentas de cobro en una PH env LVG WFF LHM.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO