

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-007910
Fecha de Radicado	28 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0185
Tema	Propiedad Horizontal – Impuesto Predial

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Para solicitar a ustedes, dos conceptos contables que se necesita saber si están bien aplicados en los balances presentados por la Administración a cargo del señor administrador (…) como administrador y el Señor (…) como Asesor financiero con título Profesional de Economista (...), donde vivo Ricaurte Cundinamarca (...).

Necesito saber lo siguiente: Hechos:

1 la urbanización donde compramos con mi esposo hace ya 7 años hasta la fecha no ha sido desenglobada por la empresa (...), el señor (...) se convirtió en empresa unipersonal donde a la fecha nos está afectando y por tal motivo llega el recibo del predial a nombre de la empresa (...), aunque cada uno de los propietarios posemos un certificado de tradición con número de matrícula y muchos les han otorgado préstamo hipotecarios por los bancos para alquilar la vivienda, nos hemos comunicado muchas veces con el vendedor para que nos solucione dicho problema, hasta la fecha no ha sido posible, los Copropietarios hemos pagado dicho impuesto aunque llega a nombre de la empresa (...).

*Sucede que la contabilidad que se está llevando lo están llevando como **ingreso en Estados de Resultado y luego sale como gastos operacionales** de administración, para mi concepto este rublo no hace parte de la actividad propia de objeto propio de la administración. Es claro que ha ingresado a la cuenta de la administración, considero que este valor se debe llevar en una cuenta de un pasivo para terceros, pues estos dineros son para hacienda.*

Aunque sabemos que llega a nombre de la empresa (...)

2. Como solo somos doce (12) casas que componemos el conjunto me dice el Señor Asesor financiero (...) que no estamos obligados a esta Administración a que se sean firmados los Estados financieros por Contador Público, ya que el conjunto es muy pequeño y que estaría en responsabilidad de Administrador.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

No siendo más agradezco atención prestada y su pronto colaboración para aclarar dentro el Balance donde se debe reclasificar este rublo y si el administrador solo él puede firmar dichos balances sin necesidad de contador público considerando que el única que da fe pública, es el contador Público. (...)"

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Acerca de la primera pregunta, es preciso aclarar al peticionario, que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico-contable, tal como se expuso al inicio del presente documento. No obstante, al remitirnos a la Ley 675 de 2001¹, donde se indica:

“ARTÍCULO 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

***PARÁGRAFO 1º. EXEQUIBLE. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. Declarado exequible por la Sentencia Corte Constitucional 944 de 2003.”** Subrayado fuera de texto.*

En respuesta a la consulta, el recaudo lo hace la administración porque el recibo del impuesto predial llega a nombre de la empresa y no de cada propietario, por lo tanto, no corresponde a un ingreso ni a un gasto en la contabilidad del conjunto, su reconocimiento es un pasivo - ingreso recibido para un tercero por concepto del recaudo y al momento del pago del recibo del impuesto predial, se cancela este pasivo.

Con relación a la segunda consulta, nuevamente nos remitimos a la Ley 675 de 2001², donde se manifiesta:

¹ Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo V De los bienes privados o de dominio particular, Artículo 16 Identificación de los bienes privados o de dominio particular

² Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo XI Del administrador del edificio o conjunto, Artículo 51 Funciones del administrador.

“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:
(...)

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)”

El administrador del conjunto es el directo responsable de la contabilidad, y bajo su dependencia, es decir, que el contador público que certifique los estados financieros de la copropiedad estará bajo la subordinación del administrador.

En la Ley 222 de 1995³, se indica quien certifica los estados financieros:

“ARTÍCULO 37. Estados financieros certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.”

El administrador es el representante legal del conjunto pero se requiere de un contador público que prepare la información financiera y los certifique junto con el administrador como responsables de la misma.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

³ Tomado de la Ley 222 de 1995, Título I Régimen de sociedades, Capítulo VI Estados financieros, Artículo 37 Estados financieros certificados.