

ACTIVOS DE UN CONDOMINIO

(Concepto de Junio 23 de 1993)

CONSULTA

Cuáles son los activos de un Condominio?

CONCEPTO

Para emitir un concepto completo relativo a los activos que deben pertenecer al condominio y los activos que deben ser registrados por la Junta Administradora de éste, es necesario conocer los estatutos que rigen la administración del respectivo condominio.

No obstante el Consejo Técnico de la Contaduría expidió el siguiente concepto :

Normalmente las juntas administradoras de los condominios están conformadas por copropietarios cuya principal función es la de llevar a cabo una buena administración de éstos en sus diferentes actividades financieras, operativas y de control.

De conformidad con el artículo sexto de la Ley 16 de 1985, los bienes destinados al uso o servicio común, mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sin embargo, la asamblea general de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y, proceder a su división o enajenación, si éste convinieren. En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la asamblea y las autorizaciones que haya impartido.

A menos que se trate de un caso especial, la Junta Administradora no es un ente independiente del condominio; de ser así ella debe presentar a los copropietarios un balance general y un estado de ingresos y gastos que refleje los ingresos, gastos y las inversiones en títulos valores y activos fijos hechos con las respectivas cuotas ordinarias o extraordinarias entregadas por los copropietarios e ingresos por actividades especiales, así como de los excedentes del ejercicio aplicados según estatutos o mandato de la Asamblea. Estos son los estados financieros del condominio.