

**Colegio Contadores Públicos de Costa Rica  
Comité Consultivo Permanente  
Acuerdo 15-2020, Sesión Ordinaria del  
10 de junio de 2020**

**¿ Tratamiento contable o normativa contable, si los condominios deben estar sujetos a aplicar un marco de información financiera para la preparación de estados financieros, que debe aplicarse a los ingresos y gastos condominales, el manejo de área comunes y de qué manera debe presentarse esa información a los Condóminos y al Público en General?**

En cuanto al Marco de Información Financiera los condominios deben de aplicar lo que indica la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en los siguientes artículos:

Artículo 9

*Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.*

*Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.*

*No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios.*

*Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.*

Artículo 26

*La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.*

### Artículo 32 bis

*Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, cuando exista, en el cual constarán sus acuerdos, y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto.*

*La legalización de todos estos libros, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario.*

En lo que se refiere a los trabajos que puede realizar un Contador Público Autorizado la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio indica lo siguiente:

### Artículo 20

*La finca filial quedará afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.*

*Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles.*

*Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.*

### Artículo 32

*Si no existe administrador o este no actúa, o bien, si el administrador está incapacitado, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración. Además, tendrá derecho a cobrarles a los demás propietarios mediante la debida demostración, el pago proporcional de los gastos y el tiempo dedicado. El refrendo de dichos gastos por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.*

Por otro lado el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, cuenta con la Circular N° 03-2005 – Guía mínima para la emitir Certificación del saldo deudor por el uso de la tarjeta de crédito, la cual es recomendada por el Departamento de Fiscalía, para la elaboración de la certificación mencionada en el artículo 20 de la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomando en cuenta la variaciones del trabajo que se le solicita al Contador Público Autorizado.

## RESPUESTAS:

En caso de que los estatutos o el reglamento interno del Condominio indiquen a la administración la necesidad de preparar los Estados Financieros bajo NIIF, se puede realizar pero esto no es un requisito.

El Contador Público Autorizado puede realizar diferentes procedimientos como:

- Trabajos de Procedimientos Convenidos respecto de información financiera.
- Trabajos de Compilación de información financiera.
- Trabajo de revisión de Información Financiera

Para los cuales el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica cuenta con tres guías mínimas para la realización de estos trabajos, las cuales mencionamos a continuación:

- Circular N° 04-2014 – Guía mínima de requisitos para realizar Trabajos de Procedimientos Convenidos respecto de información financiera.
- Circular N° 19-2010 - Guía Mínima para la revisión de Información Financiera.
- Circular N° 23-2010 – Guía Mínima de requisitos para realizar Trabajos de Compilación de información financiera NISR 4410.

Por último los Contadores Públicos Autorizados, pueden realizar dos tipos de certificaciones referentes a este tema, las cuales están estipulados en la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

