

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **24 JUL 2014**

Señor  
**OSVALDO MORA**  
Conjunto Nueva Tibabuyes Sector "A" Bloque 26 Apto 404  
[omora22@hotmail.com](mailto:omora22@hotmail.com)

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de julio de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-361- CONSULTA
Tema	Propiedad horizontal - administrador

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

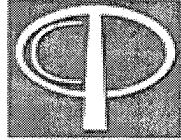
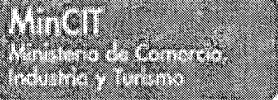
“Señores Junta Central de Contadores buenos días, somos un conjunto residencial de 26 bloques 520 aptos estrato 2 donde hay mucha ignorancia respecto al caso siguiente:

Funcionamos hace aproximadamente 30 años y siempre hemos tenido Administrador y Contador 1 persona en cada cargo, el nuevo Consejo de Administración nombró a un Contador titulado para que ejerciera el cargo de Administrador y Contador al mismo tiempo aparentemente con el propósito de ahorrar un dinero.

He consultado a Revisores Fiscales y Presidentes de Consejos de la Ciudadela que son 17 sectores y

- A) unos dicen que si es posible porque según la ley 675 el Administrador es el responsable de la Contabilidad, inclusive nuestro Revisor Fiscal y
- B) otros dicen que (ética-mente (sic) no es posible que el administrador maneje la contabilidad pues existen dualidad de funciones y se puede prestar manejos no muy buenos).
- C) y para efecto de imparcialidad y transparencia debe nombrar un Contador Publico (sic) Independiente, así el tenga esa profesión.

Por favor les agradezco a la mayor brevedad si les es posible que como concedores del tema nos den su concepto y recomendaciones (sic) al respecto.



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Les agrego que por diferencias internas un Juez de la República ordeno una Asamblea Extraordinaria que se efectuó en Junio 8 de 2014 donde se nombró un nuevo consejo de Administración donde no se eligieron a propietarios nombrados los ultimo 10 años y una Auditoria Contable de los últimos cinco (5) años, (orden del Juez)".

**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.

Con base en la información suministrada por el consultante, no existe un impedimento expreso en el que se prohíba a un administrador de una propiedad horizontal ser simultáneamente el contador. Situación diferente si el contador pretende avalar con su firma los estados financieros en calidad de revisor fiscal debido a que el artículo 50 de la Ley 43 de 1990 lo prohíbe expresamente.

Cabe recordar, que el numeral 5° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 (Funciones del administrador) indica:

*"5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto."*

Por lo anterior, el administrador debe ceñirse a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Asamblea General, en caso de que se establezca que la persona que ejerza el cargo de contador sea diferente a la persona que ejerza el cargo de administrador. De lo contrario, no se considera improcedente que una persona en calidad de administrador sea adicionalmente el contador. No obstante lo anterior, cabe decir que por razones de control interno, no es conveniente que las funciones de administración y registro estén en cabeza de la misma persona, puesto que esto implica una concentración de funciones que puede ser riesgosa para la entidad, al margen de que legalmente sea viable.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP