



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

CTCP - 10-01319-2016



MincIT

2-2016-019751
2016-11-11 10:13:31 AM FOL:3
MEDIO: Postexpress ANE:
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES: ALEXANDER PABON CAPACHO

Bogotá, D.C.,

Señor
ALEXANDER PABON CAPACHO
Calle 157 A No 92-80 Apto 605 Torre 2
Suba - Salitre
Bogota

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	6 de Octubre de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 779 -CONSULTA
Tema	Responsabilidad del contador

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3º 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Solicito

1. Se me informe el estado actual de la investigación adelantada por su despacho como consecuencia de la responsabilidad en el actuar de la Contadora FLOR HELENA GONZALEZ, frente a la contabilidad de las cuentas contables de nuestra copropiedad Oviedo 1 Etapa.
2. Que es importante informarle a su despacho que mi parte no fue aprobado la rendición de cuantas allí que se

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

impugnaron las actas de asambleas anexo estado de los procesos, ahora bien nosotros de ninguna manera firmos (sic) partícipes de la creación de las políticas NIF.

3. *Que se investigue además a la contadora porque si implementar las Nif(si) es una obligación de esta frente a la copropiedad, trajo presuntamente a su dependiente para que creara el solo las platicas (sic) y cobrara 4 millones aproximadamente, sin tener en cuenta a los copropietarios para su creación.*
4. *Que se investigue a la contadora por el cobro a través de terceros a la Agrupación Oviedo 1 etapa para la implementación de las Nif (sic)*
5. *Que se me allegue los conceptos emitidos por ustedes sobre la obligatoriedad de la PROPIEDAD HORIZONTAL de implementar NIF O (sic) NIIF.*
6. *Que se me alleguen los conceptos donde ustedes manifiesten que la implementación de los Nif (sic) en Propiedad Horizontal es de la contadora y cuál es la responsabilidad de la copropiedad.*
7. *Se me diga si un contador puede cobrar por implementar de las Nif (sic) o NIIF a la propiedad horizontal por si mismo o por terceras personas y que sanciones acarrea dicha conducta (sic).*
8. *Solicito se me diga si un propietario de propiedad horizontal puede solicitar y revisar todos los libros contables de la copropiedad y hacer una auditoría para establecer desfalcos.*
9. *Solicito se me diga si una contadora de propiedad horizontal el registrar en sus cuentas la fecha de consignación de las cuotas de administración y los intereses que estas generan por el pago extemporáneo y en que cuenta (sic).*
10. *Hay derecho de inspección sí o no en la propiedad y como (sic) debe ser la forma de conocer el estado financiero y demás del conjunto.*
11. *Que (sic) sanciones acarrea a una contadora que en asamblea induce a error a los copropietarios frente al derecho de inspección que tiene un propietario de los libros de contabilidad y de sus cuentas.*
12. *A quien (sic) pertenecen los intereses y cuotas extraordinarias y extraordinarias (sic) en una propiedad horizontal."*

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.

Primero que todo, debemos precisar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública se encuentran señaladas en las Leyes 43 de 1990 y 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011 y de acuerdo con las funciones asignadas en las normas antes mencionadas, este Organismo no es competente para pronunciarse sobre los

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincij.gov.co



GD-FM-009.v11

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

numerales 1, 2, 3, 4 y 11, los cuales son asuntos disciplinarios del resorte de la Junta Central de Contadores, órgano disciplinario de la profesión.

A continuación damos respuesta a los siguientes numerales:

5. Que se me allegue los conceptos emitidos por ustedes sobre la obligatoriedad de la PROPIEDAD HORIZONTAL de implementar NIF O (sic) NIIF.

En cuanto al marco técnico normativo que debe aplicar las copropiedades, su inquietud la puede encontrar resuelta en los conceptos números 2014-672, 2014-109, 2015-063, 2015-131, 2015-327 y 2015-460 emitidos el: 23 de diciembre de 2014, 11 de abril de 2014, 30 de enero, 24 de marzo, 3 de mayo y 13 de julio de 2015 respectivamente, entre otros, por este Órgano de Normalización Técnica, los cuales podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

De otra parte le invitamos a consultar el Documento Orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto -, guía que podrá ubicar en la página www.ctcp.gov.co enlace publicaciones.

6. Que se me alleguen los conceptos donde ustedes manifiesten que la implementación de los Nif (sic) en Propiedad Horizontal es de la contadora y cuál es la responsabilidad de la copropiedad.

La respuesta a su inquietud la está resuelta en los conceptos números 2016-327, 2016-192 y 2015-367, emitidos por este Órgano de Normalización Técnica, los cuales podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

7. Se me diga si un contador puede cobrar por implementar de las Nif (sic) o NIIF a la propiedad horizontal por sí mismo o por terceras personas y que sanciones acarreen (sic) dicha conducta.

La respuesta a su inquietud está resuelta en los conceptos números 2015-941 y 2015-167, emitidos por este Órgano de Normalización Técnica, los cuales podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

8. Solicito se me diga si un propietario de propiedad horizontal puede solicitar y revisar todos los libros contables de la copropiedad y hacer una auditoria para establecer desfalcos.

La respuesta a su inquietud está resuelta en el concepto número 2016-363 emitido por este Órgano de Normalización Técnica, el cual podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

9. Solicito se me diga si una contadora de propiedad horizontal el registrar en sus cuentas la fecha de consignación de las cuotas de administración y los intereses que estas generan por el pago extemporáneo y en que cuenta (sic).

El tratamiento contable de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, lo puede consultar en el

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

Documento Orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto -, guía que podrá encontrar en la página www.ctcp.gov.co enlace publicaciones.

Adicionalmente, en cuanto al registro cronológico de las operaciones, este Consejo se ha pronunciado en el concepto número 2016-664, el cual podrá encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos

10. Hay derecho de inspección sí o no en la propiedad y como (sic) debe ser la forma de conocer el estado financiero y demás del conjunto.

Para dar respuesta a esta inquietud, debemos traer a colación los siguientes artículos:

“Artículo 48 de la ley 222 de 1995: Derecho de inspección. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.(...)”

“Artículo 33 de la Ley 675 de 2001 “Naturaleza y características: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”

“Artículo 1 de la Ley 222 de 1995 “(...) cualquiera que sea su objeto, las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos, a la legislación mercantil.”

“Art. 424 de Código del Comercio. Toda convocatoria se hará en la forma prevista en los estatutos y, a falta de estipulación, mediante aviso que se publicará en un diario de circulación en el domicilio principal de la sociedad. Tratándose de asamblea extraordinaria en el aviso se insertará el orden del día.”

“Para las reuniones en que hayan de aprobarse los balances de fin de ejercicio, la convocatoria se hará cuando menos con quince días hábiles de anticipación. En los demás casos, bastará una antelación de cinco días comunes.”

De la normatividad antes transcrita, se puede establecer que las copropiedades al tener una naturaleza de carácter civil deben aplicar las normas mercantiles en los aspectos no regulados por la ley marco para este tipo de entidades. Consecuentemente, y junto con el análisis sistemático y armónico de la Ley 675 de 2001, se puede establecer que los propietarios de los bienes privados en una propiedad horizontal pueden gozar de la facultad para realizar la inspección de libros contables y documentos de la copropiedad, dentro del término de 15 hábiles antes de la realización de la asamblea en la que se aprobarán los Estados Financieros.

Adicionalmente, con respecto al tema este Consejo se había pronunciado en el concepto 2016-363, el cual encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

12. A quién pertenecen los intereses y cuotas extraordinarias y extraordinarias (sic) en una propiedad horizontal.

La pregunta no es clara, sin embargo, este Consejo considera que si las cuotas extraordinarias son establecidas por la copropiedad, y los intereses a que hace alusión son por moras en los pagos, estos deberán ser reconocidos de acuerdo con el marco técnico contable aplicable a la copropiedad en su contabilidad.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cionó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento Pavas
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento, Wilmar Franco F, Luis Henry Moya