




CTCP-10-00909-2017

Bogotá, D.C.,

 Mincit
2-2017-014436 REF: 1-2017-010358
2017-07-24 04:16:09 PM FOL: 6
MEDIO: Postexpress ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: SANDRA PATRICIA QUIJANO

Señora
SANDRA PATRICIA QUIJANO URREA
sandraq98@yahoo.com
Diagonal 151 B No. 136 a 75 Casa 123
Bogotá

Asunto: Consulta 1-2017-010358 y 1-2017-010359

| REFERENCIA: | |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado | 05 de 06 de 2017 |
| Entidad de Origen | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP | 2017-507-CONSULTA |
| Tema | CONTABILIDAD EN PROPIEDADES HORIZONTALES |

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se 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.

RESUMEN

La responsabilidad por la elaboración de los informes financieros es de la administración de la Copropiedad. El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos.

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





CONSULTA (TEXTUAL)

Las abajo firmantes, Copropietarias de unidades privadas del Conjunto Residencial Villas de Hato Chico II, ubicado en la localidad de Suba Dg 151 B No. 136 A-75, dirigimos el presente derecho de petición para que nos sea resuelto:

Hechos:

1. Infortunadamente en Colombia no existe un ente público exclusivo de supervisión para las propiedades horizontales. Así lo aceptó el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en su Concepto 1200-E2-151023 de noviembre 23 de 2010 que menciona: "...a manera de conclusión se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal."
2. En ese orden de ideas, al no existir una autoridad que controle y vigile a las copropiedades, esta labor recae sobre los propietarios de las áreas privadas.
3. Según el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 numeral 5, una de las funciones del administrador de propiedad horizontal es "**Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto**".
4. El día 26 de febrero de 2017 se llevó a cabo la reunión de asamblea general ordinaria del mencionado Conjunto Residencial; donde se presentaron las siguientes novedades:
 - 4.1. El **estado de cartera** que se anexó a la convocatoria y que se presentó ante la asamblea dice en su título "**Cartera a 31 de Enero de 2017**".
 - 4.2. **Los estados financieros** anexos a la convocatoria no fueron presentados ante la asamblea el día de la reunión y además de eso, la información financiera con corte a **Diciembre 31 de 2016 se elaboró de acuerdo con los principios de contabilidad establecidos en el Decreto 2469 de 1993**, según lo aclaran tanto la administradora (Sra. Luz Stella Núñez Cardona) como la Sra. Contadora (Irma Liliana Rodríguez Avendaño TP 66466-T) en la Nota Nro.2 del Balance de Prueba anexo a la convocatoria.
 - 4.3. En el Balance de prueba a 31 de diciembre de 2016 el valor del activo disponible es de \$3.207.536 (Caja general \$21.057; Caja menor \$200.000; Banco AV Villas cta. 4162 \$2.103.617; Banco BBVA cuenta 3554 (\$8.475.788); banco BBVA cuenta 3547 \$9.358.650; En la Nota Nro.3 hacen una aclaración diciendo: Sobre estos saldos no existe restricción alguna.



De la cuenta BBVA 3554 existen \$10.447.887 y en la cuenta AV Villas el saldo es de \$5.042.617; que al sumar estos valores hace pensar que el saldo de activo disponible es de \$25.070.211; por lo cual, en reunión en pleno la copropietaria Sandra Patricia Quijano casa 123 hace notar estas diferencias y solicita nuevamente una aclaración sobre el saldo de activo disponible, diciendo la Sra. Contadora que es \$16.594.423 según los extractos bancarios a Diciembre 31 de 2016 (información que se puede corroborar en el acta de reunión y en el audio de la misma).

- 4.4. De una cartera de \$186.032.992 hacen una reclasificación de saldos y envían a deudas de difícil cobro \$139.082.820 además de realizar una provisión de clientes de \$64.579.730,00
- 4.5. A pesar que siempre ha existido la cuenta **Fondo de imprevistos** porque además es una obligación para todas las construcciones sometidas a Propiedad Horizontal, el Balance de Prueba a Diciembre 31 de 2016, **presenta saldo 0 en lo correspondiente a esta cuenta para el año 2015.**
- 4.6. Aunque en la exposición de la gestión de la Sra. Administradora informó que el **costo de la póliza** obligatoria de áreas comunes fue de **\$8.030.000,00** en la **cuenta de gastos** del balance de prueba presentado se puede ver una cuenta por **\$10.322.466,00**
- 4.7. Como cuenta de gastos, presentan una **provisión de deudores por valor de \$45.866.709** pero en la Nota Nro. 13 donde aclaran ítem por ítem de donde sale esa provisión del 33%, la copropietaria Sandra Patricia Quijano de la casa 123 hizo notar en plena reunión, que **al sumar cada subpartida el valor total es de \$41.365.500** existiendo una diferencia de \$4.501.209,00
- 4.8. Además de todo lo anunciado anteriormente, **se presentan gastos no autorizados, reversiones y reclasificación de otras cuentas que nos ha parecido extraño**, en lo poco que conocemos de contabilidad.
- 4.9. Aunque el **valor total en el estado de resultados es de (\$32.692.971)** entre paréntesis, la copropietaria Sandra Quijano le pregunta en la reunión a la Sra. Contadora que **si ese valor indica una pérdida para el conjunto, ella responde que no es pérdida sino un déficit que nació de la provisión de cartera**, lo cual no es muy claro.
- 4.10. En la **ejecución presupuestal se muestra un excedente de \$13.151.671** a lo cual le restan unas "partidas que no afectan caja" (nunca explicaron ese rubro) de \$1.923.325, quedando un saldo de \$11.228.346, Sin embargo este valor no se refleja en los estados financieros.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



- 4.11. En el proyecto de presupuesto para el año 2017 se hace un incremento del 7% a la cuota ordinaria que deben pagar los copropietarios, lo cual fue aprobado por la asamblea; pero nunca hacen aclaración que todos los gastos fueron incrementados en un 7% excepto los honorarios del Contador cuyo incremento fue del 50% y del administrador cuyo incremento es del 18.4% (con respecto a lo que se venía cancelando en el año 2016); rubros estos que fueron informados a la asamblea más no solicitaron aprobación de la misma.
- 4.12. En el proyecto de presupuesto para el año 2017 los descuentos por pronto pago, que suman \$15.888.960,00 fueron presentados como ingreso, lo cual estaría inflando la cantidad que supuestamente recibiría el conjunto para soportar sus gastos.
- 4.13. Por último, tocando el tema de la obligación que tiene el conjunto de implementar los estándares de información financiera vigentes (NIIF Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013) la copropietaria Sandra Quijano, informa que los estados financieros elaborados bajo esta normatividad deben ser aprobados por la Asamblea, al igual que deben conocer las políticas y el proceso de convergencia que se llevaron a cabo; a lo cual la Sra. Contadora insiste en varias ocasiones que esa responsabilidad únicamente recae en el Administrador, Consejo de Administración y Contador; por lo cual no es necesario presentar estos informes a la asamblea.

Pretensiones:

1. Queremos tener claro, si la responsabilidad de la contabilidad es del administrador o del contador de la propiedad horizontal.
2. Solicitamos de ustedes, nos indiquen cómo se debe llevar la contabilidad en la Propiedad Horizontal y cómo se deben presentar los estados financieros ante la asamblea general de propietarios.
3. Indíquenos si con toda la información dada existen anomalías en el proceso contable de nuestra copropiedad.
4. ¿La depuración o castigo de las cuentas (reclasificación, reversión, provisión) es de aplicación en las propiedades horizontales?
5. ¿Consideran ustedes que con el Balance de prueba entregado y contados a grandes rasgos los hallazgos, podemos tener conocimiento sobre la situación económica de nuestro Conjunto (solvencia, liquidez, mantenimiento y control del capital)?
6. Sabiendo que tanto la Administradora como la Contadora firmaron los estados financieros elaborados bajo las condiciones y con todas las fallas enunciadas, aun sabiendo que esta información financiera certificada a terceros no cumple la normatividad vigente aplicable, se puede deducir que estas personas

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



están faltando a los requerimientos técnicos y de ética, en especial el artículo 37.6 de la Ley 43 de 1990, que establece "**Observancia de las disposiciones normativas**"

7. ¿Si la pregunta anterior es positiva, cómo debemos actuar los copropietarios?

8. A partir de qué año debe implementarse las normas NIIF en el proceso contable

9. ¿Las políticas y el proceso de convergencia a normas NIIF debe ser conocido por la Asamblea General de propietarios y deben ser ellos quienes aprueben los estados financieros cuando se realicen bajo esa normatividad vigente?

Fundamentos de Derecho

Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y Ley 1755 de 2015

Pruebas

De ser necesario, podemos aportar la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria donde se pueden notar todas estas inconsistencias; al igual que copia del acta de dicha reunión y su correspondiente audio.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

En primer lugar debemos anotar que las respuestas de este Consejo son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no es la de resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Por lo anterior, este Consejo se pronunciaría de forma general sobre cada una de sus inquietudes, dado que en sus funciones no se encuentra la de dar asesoría o pronunciarse sobre lo adecuado o inadecuado de los informes financieros de una copropiedad.

Como lo ha reiterado este Consejo, la administración de la copropiedad es la responsable de los estados financieros, y el Contador Público cuando firma los estados financieros, se entiende que está dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión de Contador Público, y el código de ética incorporado en el Decreto 302 de 2015, y que es aplicable para todos los Contadores en Colombia, en su ejercicio profesional. A manera de ejemplo es de alta importancia considerar lo establecido en el Art. 35 de la Ley 43 de 1990, que establece:

"La Contaduría Pública es una profesión que tiene como fin satisfacer necesidades de la sociedad, mediante la medición, evaluación, ordenamiento, análisis e interpretación de la información financiera de las empresas o los individuos y la preparación de informes sobre la correspondiente situación financiera, sobre los cuales se basan las decisiones de los empresarios, inversionistas, acreedores, demás terceros interesados y el Estado acerca del futuro de dichos

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



entes económicos. **El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos. Esta certificación, hará parte integral de lo examinado.** El Contador Público, sea en la actividad pública o privada es un factor de activa y directa intervención en la vida de los organismos públicos y privados. Su obligación es velar por los intereses económicos de la comunidad, entendiéndose por ésta no solamente a las personas naturales o jurídicas vinculadas directamente a la empresa sino a la sociedad en general, y naturalmente, el Estado. La conciencia moral, la aptitud profesional y la independencia mental constituyen su esencia espiritual. El ejercicio de la Contaduría Pública implica una función social especialmente a través de la fe pública que se otorga en beneficio del orden y la seguridad en las relaciones económicas entre el Estado y los particulares, o de éstos entre sí." (Negrilla por fuera del texto original).

1. Queremos tener claro, si la responsabilidad de la contabilidad es del administrador o del contador de la propiedad horizontal.

La responsabilidad por la contabilidad de la copropiedad es de la Administración de la Copropiedad. El Art. 51 de la Ley 675 de 2001, establece:

"Art. 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.

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

2. Solicitamos de ustedes, nos indiquen cómo se debe llevar la contabilidad en la Propiedad Horizontal y cómo se deben presentar los estados financieros ante la asamblea general de propietarios.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las copropiedades tienen la obligación de llevar contabilidad. Para tal fin, deben considerar el marco de información financiera contenido en el Decreto 2706 de 2012, modificado por el Decreto 3019 de 2013, y compilado en el anexo 3º del Decreto 2420 de 2015, tal como se ha indicado en su consulta.

Lo establecido en el Decreto 2706 representa un marco de información financiera simplificado, en el cual la base de medición es el costo histórico, y para efectos de la elaboración de un juego de estados financieros solo exige la presentación de un balance (estado de situación financiera), el estado de resultados y las notas. Por ello, su aplicación es muy sencilla y no se espera que existan grandes diferencias entre los requerimientos de esta norma y lo requerido en el anterior Decreto 2649 de 1993, marco de principios que era aplicado antes de la expedición del nuevo marco normativo.



Por lo tanto este marco de información financiera no debe ser referido como un marco de información financiera internacional, dado que muchas de las simplificaciones incorporadas en este no son permitidas en las NIIF completas o en la NIIF para las Pymes.

Por otra parte, el numeral 1º del Art. 51 establece que es función del administrador someter a aprobación de la asamblea el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, además de un presupuesto detallado de gastos e ingresos.

“Art. 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:

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.”*

La no presentación de los informes financieros a la Asamblea, se entendería como un incumplimiento de las funciones de la administración. En todo caso, se debe revisar si en la agenda propuesta para la asamblea se incorporó el punto correspondiente a la aprobación de los estados financieros, los cuales se entiende fueron suministrados a los propietarios antes de la asamblea, con el fin de dar el tiempo necesario o requerido en la ley, para que los copropietarios pudieran analizar y evaluar la situación financiera de la copropiedad, antes de impartir su aprobación.

Adicionalmente, le indicamos que el CTCP emitió la orientación técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, la cual es una guía técnica respecto a los reconocimientos contables. Los decretos y la orientación, los puede consultar de manera gratuita en la página web www.ctc.gov.co, enlace publicaciones-orientaciones técnicas, y otros enlaces-normativa.

3. Indíquenos si con toda la información dada existen anomalías en el proceso contable de nuestra copropiedad.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública es un organismo permanente, encargado de la orientación técnica científica de la profesión y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país. En sus funciones no se incluyen la de emitir certificaciones o dictámenes sobre los estados financieros de los particulares.

Adicionalmente, si la copropiedad considera que los informes financieros no son llevados en debida forma, esta podría contratar con un profesional de la contabilidad, un encargo de revisión, que le permita identificar si los estados financieros han sido elaborados en debida forma. Para tal fin, aplicará lo establecido en la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2400.



El objetivo de una revisión de estados financieros es permitir al profesional ejerciente declarar si, basándose en la utilización de procedimientos que no proporcionan toda la evidencia que requiere una auditoría, ha llegado a su conocimiento alguna cuestión que le lleve a pensar que la información no está preparada, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable (seguridad negativa).

4. ¿La depuración o castigo de las cuentas (reclasificación, reversión, provisión) es de aplicación en las propiedades horizontales?

De forma similar a como se establecía en el anterior marco normativo, una copropiedad deberá evaluar si existen evidencias de deterioro de sus cuentas por cobrar, y si esto existe se deberá establecer un procedimiento para reconocer las pérdidas por deterioro correspondientes, con fundamento en la información disponible en cada fecha de cierre. También deberán efectuarse las revelaciones necesarias para que los usuarios de los estados financieros puedan conocer los cambios en el valor de la cartera, así como los incrementos, disminuciones, castigos, de la cuenta que resume las pérdidas por deterioro.

Si con fundamento en la información disponible se considera que una cuenta por cobrar no es recuperable, y no se reconocen las pérdidas por deterioro, el patrimonio de la copropiedad estaría sobrestimado, lo cual afectaría la evaluación que realizan los copropietarios y otros usuarios sobre la situación financiera de la copropiedad. Sobre el particular es importante indicar que la constitución de provisiones no significa que los montos totales adeudados no puedan seguir siendo cobrados por la copropiedad o por las personas contratadas para llevar a cabo los procesos de cobro.

Los numerales 2.34, 2.35, 2.36, 4.8 (d), 7.5, 7.8, 8.12, del anexo técnico del Decreto 2706 de 2012, se refieren a la contabilización de las pérdidas por deterioro de una entidad que aplica el marco técnico del Grupo 3. (Decreto 2706/2012 recopilado en el anexo 3° del Decreto 2420/2015)

5. ¿Consideran ustedes que con el Balance de prueba entregado y contados a grandes rasgos los hallazgos, podemos tener conocimiento sobre la situación económica de nuestro Conjunto (solventia, liquidez, mantenimiento y control del capital)?

Ver respuestas a sus preguntas 2 y 3.

6. Sabiendo que tanto la Administradora como la Contadora firmaron los estados financieros elaborados bajo las condiciones y con todas las fallas enunciadas, aun sabiendo que esta información financiera certificada a terceros no cumple las normatividad vigente aplicable, se puede deducir que estas personas están faltando a los requerimientos técnicos y de ética, en especial el artículo 37.6 de la Ley 43 de 1990, que establece "Observancia de las disposiciones normativas"



Los Art. 37 y 38 de la Ley 222 de 1995, se refieren a los estados financieros certificados o dictaminados en los siguientes términos:

“Art. 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.”

“Art. 38. Estados Financieros Dictaminados. Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión “ver la opinión adjunta” u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente. Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia.”

Adicionalmente, tal como se señala en su consulta, la firma de estados financieros que no cumplen los requerimientos establecidos en las normas legales, podría configurar un incumplimiento de las normas del código de ética, contenido en la Ley 43 de 1990, entre otras:

37.6 Observancia de las disposiciones normativas. El Contador Público deberá realizar su trabajo cumpliendo eficazmente las disposiciones profesionales promulgadas por el Estado (y por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública) aplicando los procedimientos adecuados debidamente establecidos. Además, deberá observar las recomendaciones recibidas de sus clientes o de los funcionarios competentes del ente que requiere sus servicios, siempre que éstos sean compatibles con los principios de integridad, objetividad e independencia, así como con los demás principios y normas de ética y reglas formales de conducta y actuación aplicables en las circunstancias.

37.7 Competencia y actualización profesional. El Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria. Igualmente, el Contador Público, mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse permanentemente obligado a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del progreso social y económico.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Los artículos 69 y 70 de la Ley 43 también indican:

“Art. 69. El certificado, opinión o dictamen expedido por un Contador Público, deberá ser claro, preciso y ceñido estrictamente a la verdad.

Art. 70. Para garantizar la confianza pública en sus certificaciones, dictámenes u opiniones, los Contadores Públicos deberán cumplir estrictamente las disposiciones legales y profesionales y proceder en todo tiempo en forma veraz, digna, leal y de buena fe, evitando actos simulados, así como prestar su concurso a operaciones fraudulentas o de cualquier otro tipo que tiendan a ocultar la realidad financiera de sus clientes, en perjuicio de los intereses del Estado o del patrimonio de particulares, sean estas personas naturales o jurídicas.” (Negrilla por fuera del texto original).

7. ¿Si la pregunta anterior es positiva, cómo debemos actuar los copropietarios?

El Art. 23 de la Ley 43 de 1990 se refiere a los diferentes tipos de sanciones que puede imponer la Junta Central de Contadores, como órgano disciplinario de la profesión.

Artículo 23. De las sanciones. La Junta Central de Contadores podrá imponer las siguientes sanciones:

1. Amonestaciones en el caso de fallas leves.
2. Multas sucesivas hasta de cinco salarios mínimos cada una.
3. Suspensión de la inscripción.
4. Cancelación de la inscripción.

Si se considera que existen elementos de juicio para configurar una posible amonestación, multa, suspensión o cancelación de la inscripción del Contador Público, se deberá presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia, para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

8. A partir de qué año debe implementarse las normas NIIF en el proceso contable

Las fechas de aplicación del nuevo marco de información financiera son las establecidas en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el anexo 3º del Decreto 2420 de 2015. Según este Decreto, la fecha de los últimos estados financieros con fundamento en el Decreto 2649 de 1993, fue el 31 de Diciembre de 2014, por lo que los informes financieros preparados con posterioridad a esta fecha se entiende que son preparados con fundamento en el marco técnico contenido en el anexo 3º del Decreto 2420 de 2015.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Sobre el particular anotamos que de acuerdo con lo establecido en la el numeral 7° del Art. 37 de la Ley 43 de 1990, un Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria. Igualmente, el Contador Público, mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse permanentemente obligado a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del progreso social y económico.

9. ¿Las políticas y el proceso de convergencia a normas NIIF debe ser conocido por la Asamblea General de propietarios y deben ser ellos quienes aprueben los estados financieros cuando se realicen bajo esa normatividad vigente?

Le corresponde a la administración de la copropiedad establecer, con fundamento en el marco de información financiera que sea aplicable, las políticas utilizadas al elaborar los estados financieros. También la de certificar los estados financieros que son emitidos con destino al Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios. Un resumen de estas políticas debe ser incorporada en las notas a los estados financieros.

De acuerdo con lo anterior, no es función de la asamblea realizar la aprobación de las políticas contables de la copropiedad, sin perjuicio de que a ella le corresponda la aprobación de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en el Art. 38 de la Ley 675 de 2001, que señala las funciones de la Asamblea

Art. 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...) 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

Esto no significa, que la Asamblea no pueda ser informada sobre las políticas contables aplicadas.

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 de la 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.



Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,

Wilmar Franco Franco

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co