



CTCP-10-000641-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

HERMAN ADOLFO GOYES OCAMPO

E-mail: hermangoyes@gmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006062 / 1-2018-006182

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	12 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018—318 CONSULTA
Tema	PH aprobación EEFF y presupuesto - Consejo Administración

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, y 2170 de 2017, 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:

El Artículo 53 de la ley 675 de 2001 establece en qué tipo de copropiedades es obligatorio Consejo de Administración; así mismo, el artículo 55 de la misma ley establece que las funciones de éste órgano de administración, en caso que exista, serán las establecidas en el reglamento de la copropiedad.

La aprobación de los Estados Financieros y del Presupuesto Anual de la copropiedad, son función de la Asamblea General, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 3, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





CONSULTA (TEXTUAL)

“La ley 675 de 2001 en el artículo 51, establece la responsabilidad del administrador de la contabilidad de la copropiedad, al tiempo que define en el numeral 5 (sic) “llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto” y (sic) el numeral 1 (sic) señala “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 seguro”.

Es decir, que el representante legal debe presentar a (sic) aprobación del Consejo de Administración para su aprobación (sic) el inventario y balances (sic) general del ejercicio anterior y el presupuesto del año siguiente y los estados financieros.

En consecuencia, me permito formular la siguiente consulta:

- 1. ¿Es requisito ineludible la presentación del 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 por parte del Representante Legal - Administrador – al Consejo de Administración para su aprobación?*
- 2. ¿Pueden ser presentado (sic) los Estados Financieros del ejercicio anterior y presupuesto directamente a la asamblea general de copropietarios sin pasar primero por la aprobación del Consejo de Administración?*
- 3. ¿Es facultativo del Consejo de Administración o del Administrador presentarlos directamente a la asamblea general de propietarios sin pasar primero por el Consejo de Administración (sic) cuya función es “Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal” al tenor del artículo 55 de la ley 675 de 2001.(sic)*
- 4. ¿Qué sucede con los estados (sic) Financieros del ejercicio anterior que fueron aprobados sin surtir la aprobación previa del Consejo de Administración?*
- 5. ¿De ser obligatorio el requisito de contar con la aprobación previa del consejo (sic) de administración (sic), la aprobación que hizo la asamblea carece de validez? ¿Cómo debería subsanarse esta situación?*
- 6. ¿Qué responsabilidad tiene el representante legal y el contador, cuando son personas diferentes, por aprobar los estados financieros, ejecución presupuestal y presupuesto sin el debido proceso legal y contable?*



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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

A continuación damos respuesta a las peticiones del consultante:

1. **¿Es requisito ineludible la presentación del 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 por parte del Representante Legal - Administrador - al Consejo de Administración para su aprobación?**
2. **¿Pueden ser presentado (sic) los Estados Financieros del ejercicio anterior y presupuesto directamente a la asamblea general de copropietarios sin pasar primero por la aprobación del Consejo de Administración?**
3. **¿Es facultativo del Consejo de Administración o del Administrador presentarlos directamente a la asamblea general de propietarios sin pasar primero por el Consejo de Administración (sic) cuya función es "Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal" al tenor del artículo 55 de la ley 675 de 2001.(sic)**
4. **¿Qué sucede con los estados (sic) Financieros del ejercicio anterior que fueron aprobados sin surtir la aprobación previa del Consejo de Administración?**

En primer lugar debemos indicar que las competencias de este Consejo están limitadas a dar orientación técnica sobre la adecuada aplicación de los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento emitidos en Colombia. Por lo tanto, el CTCP no tiene competencia para interpretar asuntos u obligaciones contenidos en la Ley.

Respecto de su consulta, le informamos que el Art. 53 de la ley 675 de 2001 establece la potestad para los edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de 30 bienes privados, de establecer este organismo en sus reglamentos de propiedad horizontal:

"ART. 53. OBLIGATORIEDAD. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de



propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal."

En el artículo 38 y 55, también se refiere las funciones del Consejo de Administración, cuando este órgano haya sido establecido, y a las de la Asamblea de Copropietarios:

"ART. 55. FUNCIONES. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal."

"ART. 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. (...)

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.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso."

Por lo tanto, una copropiedad de uso residencial que establece en su reglamento la obligatoriedad de contar con un Consejo de Administración, deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Ley.

5. ¿De ser obligatorio el requisito de contar con la aprobación previa del consejo (sic) de administración (sic), la aprobación que hizo la asamblea carece de validez? ¿Cómo debería subsanarse esta situación?

Aun cuando este no es un tema técnico que sea competencia del Consejo, le recomendamos revisar las obligaciones establecidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de la copropiedad, en relación con la obligación de que el Consejo de Administración apruebe previamente los estados financieros y el presupuesto. Si en ellas se ha consagrado la obligación de tener un Consejo de Administración, y la de aprobar previamente los estados financieros y el presupuesto, el no cumplimiento de estos requerimientos sería una violación de la Ley o el reglamento, y sus efectos deberán ser subsanados por el organismo que resulte pertinente. En el caso en que sea potestativa la existencia del Consejo, le corresponderá a la Asamblea de Copropietarios definir la forma como debe proceder en estos casos.

6. ¿Qué responsabilidad tiene el representante legal y el contador, cuando son personas diferentes, por aprobar los estados financieros, ejecución presupuestal y presupuesto sin el debido proceso legal y contable?



Las funciones de la administración y el consejo de una copropiedad son las establecidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento, por consiguiente la no presentación de los estados financieros y el presupuesto se entendería como un incumplimiento de estas funciones. En relación con las actuaciones del Contador Público, le recomendamos revisar el contenido de la ley 43 de 1990 en donde se establecen los principales requerimientos que debe observar un contador público en su ejercicio profesional.

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 un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

Wilmar Franco Franco

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

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

Armenia, Abril 2 de 2018.

Señores

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES.

Bogotá

Ref: Consulta.

En atención a las múltiples interpretaciones que se presentan sobre la Ley 675 de 2001 (Propiedad Horizontal), y el ejercicio del quehacer contable, me permito presentar a su análisis la siguiente situación

Tengo una propiedad en un conjunto cerrado en Propiedad horizontal con su correspondiente normativa (Reglamento de Propiedad Horizontal)

La Ley 675 de 2001 en el artículo 51, establece la responsabilidad del Administrador de la contabilidad de la copropiedad, al tiempo que define en el numeral 5 " Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto" y el numeral 1 señala "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".

Es decir, que el representante legal debe presentar a aprobación del Consejo de Administración para su aprobación el inventario y balances general del ejercicio anterior y el presupuesto del año siguiente y los estados financieros.

En consecuencia, me permito formular la siguiente consulta:

1. ¿Es requisito ineludible la presentación del 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 por parte del Representante Legal – Administrador- al Consejo de Administración para su aprobación?
2. ¿Pueden ser presentado los Estados Financieros del ejercicio anterior y presupuesto directamente a la asamblea general de copropietarios sin pasar primero por la aprobación del Consejo de Administración?
3. ¿Es facultativo del Consejo de Administración o del Administrador presentarlo directamente a la asamblea general de propietarios sin pasar primero por el Consejo de Administración cuya función es "Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal" al tenor del artículo 55 de la ley 675 de 2001.
4. ¿Qué sucede con los estados Financieros del ejercicio anterior que fueron aprobados sin surtir la aprobación previa del Consejo de Administración?
5. ¿De ser obligatorio el requisito de contar con la aprobación previa del consejo de administración, la aprobación que hizo la asamblea carece de validez? ¿Cómo debería subsanarse esta situación?

6. ¿Qué responsabilidad tiene el representante legal y el contador, cuando son personas diferentes, por aprobar los estados financieros, ejecución presupuestal y presupuesto sin el debido proceso legal y contable?

Cordialmente,

HERMAN ADOLFO GOYES OCAMPO
CC 17.345.325



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 28 de Mayo del 2018

1-INFO-18-006062

Para: **hermangoyes@gmail.com;mavilar@mincit.gov.c**
o

2-2018-009348

MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Asunto: consulta 2018-318

Se da cierre a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-318 PH aprobación EEFF Consejo Administración revwff LVG
publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO;leonardo varon garcia

Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



CD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 28 de Mayo de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-006182



2-2018-009355

señor

herman adolfo goyes ocampo

CARGO

hermangoyes@gmail.com

cra 13 No 28 01

Bogota D.C

CUNDINAMARCA

Asunto: consulta 2018-318

Se da cierre a la consulta de la referencia con la 1-INFO-18-006062

Cordialmente;

Firmado Digitalmente por
Wilmar Franco Franco
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Fecha: 28/05/2018 04:42:24

Nit:
Call
Con
www.....

GD-FM-009 v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos: 1

Anexo: 2018-318 PH aprobación EEEF Consejo Administración
revwff LVG publicacion.pdf

Elaboró: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Tel. 830115297-6

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

Commutador (571) 0067070

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS
NUESTRAS
P. 272



CD-FM-009.v12