



CTCP-10-00532-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

ALVARO PACHÓN PASACHOA

alvarop69@gmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006073 y 1-2018-009070

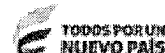
REFERENCIA:	
Fecha de Radicado.....:	18 de 04 de 2018
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP...:	2018-342-CONSULTA
Tema.....:	Preguntas varias PH

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 3° 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 ley 675 de 2001 regula el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, en temas de normas de información financiera, el Documento de orientación Técnica No 15 para Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1,2 y 3) recopila los principales aspectos que deben tenerse en cuenta por parte de los elaboradores de información financiera.

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



GD-FM-009.v12



CONSULTA (TEXTUAL)

Como habitante de una Propiedad Horizontal y con el fin de contribuir para que las Administraciones, Consejos de Administración y todos los que formamos parte de esta importante comunidad, tengamos claridad sobre algunos asuntos que son reiterativos en las Asamblea Ordinarias, les solicito muy respetuosamente de su valiosa ayuda para poder resolver las siguientes inquietudes, las cuales anexo en documento adjunto. En caso de que alguna de estas no sea de su competencia del Consejo, les solicito por favor indicarme a que Entidad puedo dirigirme para resolverlas.

- 1.Cuál es la importancia y que consecuencias se generarían para la Propiedad Horizontal la aprobación de Estados Financieros que no cumplan con los requisitos establecidos en los nuevos marcos normativos contables?, ya que cuando se presentan para la aprobación de la Asamblea General se pasan rápidamente y de manera ligera los Presidentes de turno agilizan su aprobación, para continuar con el orden del día.*
- 2. Si un nuevo contador que llega a una Propiedad Horizontal, no está de acuerdo con las políticas y juicios profesionales que hizo su antecesor en la implementación de los nuevos marcos normativos (Grupo 3), el nuevo contador puede volver a cobrar a la Propiedad Horizontal por efectuar una nueva implementación de los nuevos marcos normativos según su criterio?*
- 3. Un nuevo contador que llega a una Propiedad Horizontal, puede cambiar los datos de los estados financieros que fueron aprobados por la Asamblea General en el año 2016, para presentar los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2017 comparativos, argumentando que no se aplicaron debidamente los nuevos marcos normativos para el Grupo 3 en el año 2016?. Se debió presentar nuevamente los estados financieros con corte a Dic 2016 corregido con su respectivo comparativo a Dic 2015 y ser aprobados nuevamente por la Asamblea?*
- 4. Es correcto que un contador de una Propiedad Horizontal, no registre en las cuentas de Balance, activos adquiridos como: Sillas, Mesas, Horno microondas, Nevera, computadores, cámaras de seguridad y Herramientas para el mantenimiento y reparación, con el argumento de que estos elementos se envían al Gasto directamente porque los nuevos marcos normativos para el Grupo 3 estipulan que estos se deprecian totalmente en la vigencia en donde se adquieren?*
- 5. La presentación de los estados financieros en una Propiedad Horizontal se deben presentar en un orden determinado?, es decir, un Contador de una Propiedad Horizontal puede presentar los estados financieros en el siguiente orden: 1) Notas de Revelación, 2) Estado de Resultados Integrales, 3) Estado de Situación Financiera?*



6. *Bajo los nuevos marcos normativos contables para el Grupo 3 se deben presentar las notas de revelación comparativas con las cifras del año inmediatamente anterior?, Es válido que el contador solo presente notas comparativas del efectivo y de las cuentas por cobrar; y no presente comparativo notas de las cuentas del Gasto y del Ingreso?*
7. *Que otros informes debería presentar un contador en una Propiedad Horizontal para dar mayor claridad del manejo de los recursos aportados por los Copropietarios (sic)?*
8. *Es correcto que bajo los nuevos marcos normativos contables para el Grupo 3, no se realiza amortización para el Software?, ya que un contador de una Propiedad Horizontal, afirma que no se hace amortización del software adquirido, ya que este no se agota o se deteriora porque para eso hay un contrato de mantenimiento y actualización anual?*
9. *Un contador de una Propiedad Horizontal deja de prestar sus servicios, y el llevaba la contabilidad en software contable de su propiedad, y no entrega detalles de la contabilidad a su sucesor. Hay alguna forma de exigir al contador saliente que entre (sic) los auxiliares, informes contables y toda la información detallada de las cuentas por cobrar?, Quién debe exigir esta entrega?, A quien se puede acudir para que se cumpla con la entrega de la información?*
10. *Qué implicaciones o sanciones se le pueden presentar a una Propiedad Horizontal por presentar o aprobar Estados Financieros que no cumplan con los nuevos marcos normativos contables, que presenten información que no se ajuste a la realidad económica de la Propiedad y que no estén debidamente informados o certificados?*
11. *Puede el Administrador o el Consejo de Administración aprobar gastos que no están contemplados en el presupuesto aprobado por la Asamblea General?,*
12. *Puede el Administrador o el Consejo de Administración incrementar el valor de la remuneración por honorarios o servicios del contador, abogado o del Administrador, por encima de los aprobados en el Presupuesto de Ingresos y Gastos por parte de la Asamblea General?. Estos incrementos quién los debe aprobar?, Qué mecanismo o ante quien puede la Asamblea solicitar la devolución de estos aumentos no autorizados?*
13. *Existe algún impedimento legal que limite a una Propiedad Horizontal incrementar sus saldos disponibles en cuentas bancarias? Lo anterior a que algunos Administradores argumentan que se deben ejecutar en obras todos los dineros recaudados, ya que la ejecución del presupuesto de gastos debe ser igual a la ejecución del presupuesto de ingresos?*
14. *Adicional a la ley 675 de 2001, con que otra normatividad a nivel de Servicios Públicos, Seguridad Social, Seguridad Industrial, Seguridad Ambiental, de Higiene, de infraestructura, de cableado eléctrico, etc., debe cumplir una Propiedad Horizontal?*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



15. Una Propiedad Horizontal puede ser administrada por una Empresa o Persona Natural y que tipo de contrato se debería realizar?
16. El administrador de una Propiedad Horizontal (Persona Jurídica o Natural) cuanto tiempo debe laborar para desempeñar su labor?. Existe un mínimo de horas a laborar?, quién debe establecer el horario para la prestación del servicio?
17. Se genera algún tipo de conflicto de intereses o inhabilidad si el Administrador de una Propiedad Horizontal, siendo persona jurídica, contrata los servicios de Vigilancia, Aseo, Suministros, Mantenimiento y Reparaciones con ella misma (La Entidad que Administra, también ofrece esos servicios).
18. De igual forma si el Administrador es Persona Natural, se genera algún tipo de conflicto de intereses o inhabilidad si contrata los anteriores servicios con familiares o parientes?
19. El Consejo de Administración de una Propiedad Horizontal puede contradecir una orden dada por la Asamblea General Ordinaria (Votación Mayoritaria) para cambiar el Administrador, aduciendo que según la ley 675 de 2001, el único que puede cambiar al Administrador es el Consejo de Administración?, Qué puede hacer la Asamblea en caso de que el Consejo de Administración no acate las órdenes dadas?
20. Para realizar cambio de Administrador o del Consejo de Administración se debe esperar un año hasta que se convoque la Asamblea General Ordinaria, o se puede convocar una Asamblea Extraordinaria en cualquier momento con el fin de garantizar el buen funcionamiento de la Copropiedad? (sic), Quien puede convocar esta Asamblea a diferencia del Administrador o del Consejo de Administración?
21. Una Persona Jurídica en calidad de Administrador de una Propiedad Horizontal debe invertir los recursos de la Copropiedad (sic) para adquirir elementos utilizados para el mantenimiento o deben ser suministrador por el Administrador? Ejm (sic): Se adquieren guadañas, carretillas, pinzas, tijeras, podadoras, escaleras, martillos, alicates, etc.?
22. Existe alguna responsabilidad o sanción por no constituir o consignar los recursos del Fondo de imprevistos en la cuenta designada para tal fin?
23. Quienes son los responsables de velar porque se consignen los recursos del Fondo de Imprevistos?, y cada cuanto se deben consignar?

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



24. *Para hacer uso de los recursos del Fondo de Imprevistos se debe convocar a reunión extraordinaria para que la Asamblea General autorice su uso?, o puede el Administrador o el Consejo de Administración tomar esta decisión?*
25. *Pueden algunos propietarios tomar la decisión por su cuenta, sin contar con el consentimiento de la mayoría de los demás para hacer reparaciones o mantenimientos en zonas comunes de la Propiedad Horizontal?, Se requiere alguna autorización por parte del Administrador, del Consejo de Administración o de la Asamblea General?*
26. *Puede el Administrador (Persona Jurídica o Natural) retribuir alguna suma de dinero a aquellos copropietarios (sic) que han tomado la decisión de hacer los mantenimientos o reparaciones por su cuenta?, necesita el Administrador de la autorización del Consejo de Administración o de la Asamblea General, para establecer el monto a retribuir?*
27. *Puede el Administrador (Persona Jurídica (sic) o Natural), realizar los mantenimientos o reparaciones de las zonas comunes y después cobrar estos servicios a los copropietarios (sic) que residen en esas zonas comunes?, Requiere de alguna autorización por parte del Consejo de Administración o de la Asamblea?. (Estos trabajos son por iniciativa propia y no afectan el presupuesto aprobado por la Asamblea ni se incluyen en los Estados Financieros).*
28. *Puede el Administrador (Persona Jurídica o Natural), imponer cobros por publicaciones en cartelera, en ventanas o cuotas de parqueadero de visitantes?. Requiere de autorización del Consejo de Administración o de la Asamblea General?*
29. *Que puede hacer un copropietario que solicita información al Administrador o al Consejo de Administración pero estos no dan respuesta o la dilatan en el tiempo?*
30. *Que acciones y ante quién puede una Propiedad Horizontal emprender acciones en caso de que un Administrador o el Consejo de Administración hagan un uso indebido de los recursos físicos y monetarios de la Propiedad Horizontal, en caso de exponer a la Propiedad Horizontal en sanciones, multas o demandas por el no cumplimiento de sus funciones?*

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

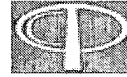
 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE
COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



1. ¿Cuál es la importancia y que consecuencias se generarían para la Propiedad Horizontal la aprobación de Estados Financieros que no cumplan con los requisitos establecidos en los nuevos marcos normativos contables?, ya que cuando se presentan para la aprobación de la Asamblea General se pasan rápidamente y de manera ligera los Presidentes de turno agilizan su aprobación, para continuar con el orden del día.

La respuesta a su pregunta, fue resuelta en la consulta 2017-319, de la cual transcribimos lo siguiente:

"NUEVOS MARCOS NORMATIVOS

La información financiera debe realizarse de conformidad con los marcos técnicos normativos vigentes, los cuales pueden incluir cambios en los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación frente a lo establecido en el Decreto 2649/93; por tanto, a la fecha mayo/2018, no es posible emitir estados financieros bajo el marco normativo del Decreto 2649/93.

Si la entidad debe aplicar normatividad del grupo tres, (NIF para microempresas), debió aplicar el Marco Técnico de Información Financiera para Microempresas a partir del año 2015, y efectuar contabilidad en paralelo con el Decreto 2649/93 durante el año 2014, para tener información comparativa cuando se emitieran los primeros estados financieros bajo el nuevo marco en el año 2015. La normatividad está descrita en el anexo tercero del Decreto 2420 de 2015 (que recoge el Decreto 2706 de 2012)

De acuerdo con lo anterior, este Consejo considera que al no generarse información financiera teniendo en cuenta el marco de información financiera vigente, dichos estados financieros no cumplen lo dispuesto en las normas legales".

2. Si un nuevo contador que llega a una Propiedad Horizontal, no está de acuerdo con las políticas y juicios profesionales que hizo su antecesor en la implementación de los nuevos marcos normativos (Grupo 3), ¿el nuevo contador puede volver a cobrar a la Propiedad Horizontal por efectuar una nueva implementación de los nuevos marcos normativos según su criterio?

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, dado que ello no tiene relación con temas técnicos relacionados con Normas de Información Financiera y Normas de Aseguramiento de la Información. Por consiguiente, los pagos realizados a un Contador Público como compensación por sus servicios, y sus obligaciones y derechos, serán los establecidos en el contrato de prestación de servicios. La Ley 43 de 1990 establece los requerimientos que deben observar los contadores públicos en la prestación de sus servicios.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Si la propiedad horizontal decide hacer cambios en sus políticas contables, debe tener en cuenta que debe cumplir lo descrito en el Decreto 2420 de 2015, anexo 3° en lo referente a Comparabilidad (párrafo 2.13 y 3. 6 de los capítulos 2° y 3°), Uniformidad en la presentación (párrafo 3.5 del capítulo 3°)

Para determinar las políticas contables de la propiedad horizontal, le recomendamos consultar el Documento de orientación Técnica No 15 para Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1,2 y 3) el cual recopila los principales aspectos que deben tenerse en cuenta por parte de los elaboradores de información financiera, el cual puede ser consultado en la página web www.ctcp.gov.co enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas.

A continuación el párrafo 2.2 del capítulo 2:

2.2 El estado de resultados y el estado de situación financiera de las microempresas, pueden enmarcarse en un sistema simplificado de contabilidad, basado en contabilidad de causación. La base principal de medición de que ser utilizada por las microempresas es el costo histórico. Las situaciones en las cuales se utilice una base de medición distinta, están indicadas en este documento. No obstante lo anterior, las microempresas podrán utilizar, de acuerdo con las circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF o en las NIIF para PYMES. Si es el caso, la microempresa deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada. (negrilla fuera del texto)

3. Un nuevo contador que llega a una Propiedad Horizontal, ¿puede cambiar los datos de los estados financieros que fueron aprobados por la Asamblea General en el año 2016, para presentar los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2017 comparativos, argumentando que no se aplicaron debidamente los nuevos marcos normativos para el Grupo 3 en el año 2016?, ¿Se debió presentar nuevamente los estados financieros con corte a Dic 2016 corregido con su respectivo comparativo a diciembre 31 2015 y ser aprobados nuevamente por la Asamblea?

El marco técnico aplicable para entidades del Grupo 3, contiene directrices para las correcciones de errores. A continuación transcribimos algunos apartes de esta norma:

“Correcciones de errores de periodos anteriores

2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

- a) *estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincif.gov.co



GD-FM-009.v12



b) *podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.*

2.40 *El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) la naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros”.*

Dadas las implicaciones legales y los efectos que se derivan de los estados financieros de propósito general, si durante el periodo 2015-2017 la entidad continuó aplicando lo establecido en el Decreto 2649 de 1993, y dichos estados financieros fueron aprobados por la asamblea, lo que el CTCP recomienda es que con la aprobación de los administradores de la copropiedad se elabore un nuevo conjunto de estados financieros, que incluya información comparativa desde el inicio y final del año de transición, y que este sea presentado nuevamente para aprobación de la Asamblea de copropietarios. En todo caso, dicho estado deberá ser dado a conocer a todos los usuarios que utilizan esta información para tomar decisiones, dadas las implicaciones legales y los efectos que de ellos pueden derivarse.

Tratándose de los Administradores y Contadores Públicos, que firmaron dichos estados financieros, en su condición de Contador Público de la Copropiedad o Revisor Fiscal, ellos se sujetarán a las posibles sanciones que se derivan de su ejercicio profesional, al suscribir estados financieros que no están conformes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia.

4. **¿Es correcto que un contador de una Propiedad Horizontal, no registre en las cuentas de Balance, activos adquiridos como: Sillas, Mesas, Horno microondas, Nevera, computadores, cámaras de seguridad y Herramientas para el mantenimiento y reparación, con el argumento de que estos elementos se envían al Gasto directamente porque los nuevos marcos normativos para el Grupo 3 estipulan que estos se deprecian totalmente en la vigencia en donde se adquieren?**

La decisión de registrar contra el gasto los activos de bajo valor, es un asunto que debe ser definido por los administradores de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, previa consideración del principio de importancia relativa o materialidad. El revisor fiscal, en el caso de este exista, también tiene la responsabilidad de establecer si esta política genera un error material en los estados financieros, que afecte las decisiones de los usuarios de los estados financieros.

Ahora bien, si tales activos cumplen las condiciones para ser reconocidos como elementos de propiedades, planta y equipo, y no procede su registro contra el gasto, se tendrá en cuenta lo establecido en el marco técnico. El párrafo 9.1, del anexo 3 del Decreto 2420 de 2015 establece:

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



"Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines de valorización, y*
- (b) se esperan usar durante más de un periodo contable".*

Desde el punto de vista contable, y en relación con los reconocimientos de estos bienes en propiedad horizontal del grupo 3, en el apartado denominado "Bienes Comunes" en la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupos 1, 2, 3) emitida por el CTCP, se especifica la forma como se deben contabilizar elementos de propiedades, planta y equipo.

5. **¿La presentación de los estados financieros en una Propiedad Horizontal se deben presentar en un orden determinado?, es decir, ¿un Contador de una Propiedad Horizontal puede presentar los estados financieros en el siguiente orden: 1) Notas de Revelación, 2) Estado de Resultados Integrales, 3) Estado de Situación Financiera?**

Para una entidad clasificada en el grupo 3, de acuerdo con el párrafo 3.8 del capítulo 3° del anexo 1-3 del Decreto 2420 de 2015, las entidades deben presentar un estado de resultados y uno de situación financiera con las correspondientes notas; sin embargo, no existe una norma que establezca en qué orden se deben presentar los informes financieros, no obstante lo anterior, es más útil presentar las notas después del estado de situación financiera y el estado de resultados.

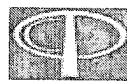
A continuación el párrafo 3.8 del capítulo 3° del anexo 1-3 del Decreto 2420 de 2015

"Conjunto completo de estados financieros

3.8 Un conjunto completo de estados financieros de una microempresa comprende:

- (a) Un estado de situación financiera*
- (b) Un estado de resultados,*
- (c) Notas a los estados financieros: son parte integral de los estados financieros y deben prepararse por la administración, con sujeción a las siguientes reglas: (...)"*

6. **¿Bajo los nuevos marcos normativos contables para el Grupo 3 se deben presentar las notas de revelación comparativas con las cifras del año inmediatamente anterior?, ¿Es válido que el contador solo presente notas comparativas del efectivo y de las cuentas por cobrar; y no presente comparativo notas de las cuentas del Gasto y del Ingreso?**



Para una entidad clasificada en el grupo 3, de acuerdo con el párrafo 3.6 del capítulo 3° del anexo 1-3 del Decreto 2420/2015, las entidades deben revelar información financiera comparativa, respecto del período comparable anterior.

"Información comparativa

*3.6 Una microempresa revelará información comparativa respecto del periodo comparable anterior **para todos los montos presentados en los estados financieros del periodo corriente.** Adicionalmente, **incluirá información comparativa** para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente". (Negrilla fuera del texto)*

Además, en el inciso 4° del numeral 3.8 del capítulo 3°, en lo referente a notas, habla que se deben exponer notas sobre ingresos y gastos

"Conjunto completo de estados financieros

3.8 Un conjunto completo de estados financieros de una microempresa comprende:

(...)

c) Notas a los estados financieros: son parte integral de los estados financieros y deben prepararse por la administración, con sujeción a las siguientes reglas:

(...)

En forma comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía de cada uno de los siguientes asuntos:

(...)

*6. **Clases de ingresos y gastos"** (Negrilla fuera del texto)*

En conclusión, para que la información sea útil, la información del estado de situación financiera, del estado de resultados y las notas debe presentarse de forma comparativa.

7. ¿Qué otros informes debería presentar un contador en una Propiedad Horizontal para dar mayor claridad del manejo de los recursos aportados por los Copropietarios?

Los que la Ley 675 de 2001 disponga, los que por estatutos se determinen, además de lo mencionado en la respuesta a la pregunta No.5 desde el punto de vista contable.

Se deberá suministrar la información que ayude a cumplir el objetivo de los estados financieros. Tratándose de una entidad clasificada en el Grupo 3, el párrafo 2.4 establece lo siguiente:

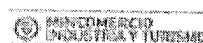
"2.4 El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera y el resultado de las operaciones de la microempresa, que sea útil para la toma de decisiones

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



económicas por parte de los usuarios. Por consiguiente, los estados financieros están concebidos para reflejar las necesidades de los usuarios, entendiendo que los principales usuarios de los estados financieros de las microempresas suelen ser: los propietarios, sus directores, las entidades financieras, los acreedores, el Gobierno Nacional y sus organismos, entre otros."

Respecto de las obligaciones de los administradores, el Art. 51 de la Ley 675/2001, donde se detalla el tema en referencia:

"ARTÍCULO 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.**

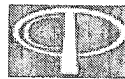
(...) 3. **Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.**

4. **Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.**

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

8. ¿Es correcto que bajo los nuevos marcos normativos contables para el Grupo 3, no se realiza amortización para el Software?, ya que un contador de una Propiedad Horizontal, afirma que no se hace amortización del software adquirido, ya que este no se agota o se deteriora porque para eso hay un contrato de mantenimiento y actualización anual.

Tratándose de una entidad del Grupo 3, todos los activos intangibles deben ser objeto de amortización. Por lo tanto, los responsables de los estados financieros deberán establecer las estimaciones de vida útil, el valor residual y el método de depreciación que sean adecuados.



La posibilidad de mantener activos intangibles con vida indefinida, solo es aplicable para una empresa del Grupo 1, por lo que este procedimiento sería contrario a los marcos técnicos para las entidades del Grupo 3.

9. **Un contador de una Propiedad Horizontal deja de prestar sus servicios, y el llevaba la contabilidad en software contable de su propiedad, y no entrega detalles de la contabilidad a su sucesor. ¿Hay alguna forma de exigir al contador saliente que entre (sic) los auxiliares, informes contables y toda la información detallada de las cuentas por cobrar?, ¿Quién debe exigir esta entrega?, ¿A quién se puede acudir para que se cumpla con la entrega de la información?**

Los libros de contabilidad, los estados financieros, las notas a los estados financieros, los soportes internos y externos, las actas y demás documentos, son propiedad de la empresa, por lo que el contador público no puede retenerlos, sustraerlos, ni apoderarse de ellos. Los papeles de trabajo son de propiedad exclusiva del contador público, según lo establecido en el artículo 9° de la Ley 43 de 1990.

La Ley 43 de 1990 reglamenta la profesión del contador público y al respecto manifiesta:

“Artículo 45: “El Contador Público no expondrá al usuario de sus servicios a riesgos injustificados”. (Negritas fuera del texto)

“Artículo 9°. De los papeles de trabajo. Mediante papeles de trabajo, el Contador Público dejará constancia de las labores realizadas para emitir su juicio profesional. Tales papeles, que son propiedad exclusiva del Contador Público, se preparan conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas”.

De acuerdo con lo anterior, cuando un contador público tiene en su poder los libros de contabilidad, soportes contables y demás documentos que soportan la contabilidad, éste tiene la obligación de reintegrarlos a su propietario; no hacerlo lo expone a la presentación de una queja ante la Junta Central de Contadores por violación del código de ética.

10. **¿Qué implicaciones o sanciones se le pueden presentar a una Propiedad Horizontal por presentar o aprobar Estados Financieros que no cumplan con los nuevos marcos normativos contables, que presenten información que no se ajuste a la realidad económica de la Propiedad y que no estén debidamente informados o certificados?**

Para responder esta consulta se tomaron apartes de la respuesta a la consulta 2018-149. Para mayor detalle véase esta consulta en la página web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, año 2018.

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



De conformidad con la Ley 675 de 2001 que rige la propiedad horizontal, la PH está obligada a llevar contabilidad, por ende, la información financiera debe realizarse de conformidad con los marcos técnicos normativos vigentes, que pueden incluir cambios en los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación. Si la copropiedad debía aplicar normatividad del grupo tres, (NIF para microempresas), debió aplicar el Marco Técnico de Información Financiera para Microempresas a partir del año 2015, y efectuar contabilidad en paralelo con el Decreto 2649/93 durante el año 2014, para tener información comparativa cuando se emitieran los primeros estados financieros bajo el nuevo marco en el año 2015.

De acuerdo con lo anterior, este Consejo considera que al no generarse información financiera teniendo en cuenta el marco de información financiera vigente, **dichos estados financieros no cumplen lo dispuesto en las normas legales.**

11. **¿Puede el Administrador o el Consejo de Administración aprobar gastos que no están contemplados en el presupuesto aprobado por la Asamblea General?**
12. **¿Puede el Administrador o el Consejo de Administración incrementar el valor de la remuneración por honorarios o servicios del contador, abogado o del Administrador, por encima de los aprobados en el Presupuesto de Ingresos y Gastos por parte de la Asamblea General?. Estos incrementos quién los debe aprobar? Qué mecanismo o ante quien puede la Asamblea solicitar la devolución de estos aumentos no autorizados?**

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre estos temas, por lo tanto deberá elaborar su consulta a la autoridad de supervisión (alcaldía o gobernaciones) tal como resulte pertinente. No obstante lo anterior, le recomendamos considerar lo establecido en el inciso 1° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 que rige la propiedad horizontal, que establece que el administrador de la PH debe someter a aprobación de la asamblea de copropietarios, el presupuesto de gastos e ingresos del ejercicio anual.

“ARTÍCULO 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”. (Negrilla fuera del texto)*



13. **¿Existe algún impedimento legal que limite a una Propiedad Horizontal incrementar sus saldos disponibles en cuentas bancarias?, lo anterior a que algunos Administradores argumentan que se deben ejecutar en obras todos los dineros recaudados, ya que la ejecución del presupuesto de gastos debe ser igual a la ejecución del presupuesto de ingresos.**

Si los recursos ejecutados durante el período son inferiores al presupuesto aprobado por la asamblea, y los recursos recaudados, con los recursos líquidos disponibles la entidad podría conformar fondos en el activo con destinación específica. En todo caso, al elaborar el presupuesto para el año siguiente, el monto de dichos recursos deberá ser informado a la Asamblea por cuanto este dato es de alta pertinencia para establecer el presupuesto del año siguiente. Cualquier restricción para el uso de estos fondos, en opinión de este consejo debería ser previamente aprobado por la asamblea, dado que ellos podrían tener el efecto de disminuir el importe de la cuota de administración del período siguiente o ser utilizados para cubrir otros gastos de la copropiedad no incluidos en el presupuestos.

14. **Adicional a la ley 675 de 2001, ¿con que otra normatividad a nivel de Servicios Públicos, Seguridad Social, Seguridad Industrial, Seguridad Ambiental, de Higiene, de infraestructura, de cableado eléctrico, etc., debe cumplir una Propiedad Horizontal?**

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

15. **¿Una Propiedad Horizontal puede ser administrada por una Empresa o Persona Natural y que tipo de contrato se debería realizar?**

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. El tema de la pregunta es competencia de la administración de la copropiedad (administrador o el consejo de administración), tal como este indicado en la ley o en el reglamento de la copropiedad.

16. **El administrador de una Propiedad Horizontal (persona jurídica o natural) ¿cuánto tiempo debe laborar para desempeñar su labor? ¿Existe un mínimo de horas a laborar?, ¿quién debe establecer el horario para la prestación del servicio?**

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Ver respuesta al punto 15.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



17. Se genera algún tipo de conflicto de intereses o inhabilidad si el Administrador de una Propiedad Horizontal, siendo persona jurídica, contrata los servicios de Vigilancia, Aseo, Suministros, Mantenimiento y Reparaciones con ella misma (La Entidad que Administra, también ofrece esos servicios).
18. De igual forma si el Administrador es Persona Natural, ¿se genera algún tipo de conflicto de intereses o inhabilidad si contrata los anteriores servicios con familiares o parientes?

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos elevar esta consulta a la autoridad de supervisión correspondiente.

19. El Consejo de Administración de una Propiedad Horizontal, ¿puede contradecir una orden dada por la Asamblea General Ordinaria (votación Mayoritaria) para cambiar el Administrador, aduciendo que según la Ley 675 de 2001, el único que puede cambiar al Administrador es el Consejo de Administración?, ¿Qué puede hacer la Asamblea en caso de que el Consejo de Administración no acate las órdenes dadas?

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos elevar esta consulta a la autoridad de supervisión correspondiente.

A continuación se transcribe el artículo 50 de la Ley 675 de 2001:

"Del administrador del edificio o conjunto

ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias". (Negrilla fuera del texto)

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



20. Para realizar cambio de Administrador o del Consejo de Administración, ¿se debe esperar un año hasta que se convoque la Asamblea General Ordinaria, o se puede convocar una Asamblea Extraordinaria en cualquier momento con el fin de garantizar el buen funcionamiento de la Copropiedad?, ¿Quién puede convocar esta Asamblea a diferencia del Administrador o del Consejo de Administración?

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos elevar esta consulta a la autoridad de supervisión correspondiente.

21. Una Persona Jurídica en calidad de Administrador de una Propiedad Horizontal, ¿debe invertir los recursos de la copropiedad para adquirir elementos utilizados para el mantenimiento?, o ¿deben ser suministrador por el Administrador? Ejemplo: Se adquieren guadañas, carretillas, pinzas, tijeras, podadoras, escaleras, martillos, alicates, etc.

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. No obstante lo anterior, la autorización para realizar estos desembolsos están contenidos en el presupuesto de la copropiedad que es aprobado por la Asamblea, y cualquier variación entre los gastos presupuestados y ejecutados serán informados por este en su informe de la ejecución presupuestal del período. Le recomendamos elevar esta consulta a la autoridad de supervisión correspondiente.

22. ¿Existe alguna responsabilidad o sanción por no constituir o consignar los recursos del Fondo de imprevistos en la cuenta designada para tal fin?

23. ¿Quiénes son los responsables de velar porque se consignen los recursos del Fondo de Imprevistos?, y cada cuanto se deben consignar?

24. Para hacer uso de los recursos del Fondo de Imprevistos, ¿se debe convocar a reunión extraordinaria para que la Asamblea General autorice su uso?, o ¿puede el Administrador o el Consejo de Administración tomar esta decisión?

Los temas de la consulta no son competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. El CTCP se refirió a la adecuada contabilización del fondo de imprevistos en la consulta 2018-282, la cual puede consultar en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos. La Ley 675 de 2001, también contiene apartados que se refieren a las obligaciones de los administradores.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



25. ¿Pueden algunos propietarios tomar la decisión por su cuenta, sin contar con el consentimiento de la mayoría de los demás para hacer reparaciones o mantenimientos en zonas comunes de la Propiedad Horizontal?, ¿Se requiere alguna autorización por parte del Administrador, del Consejo de Administración o de la Asamblea General?
26. ¿Puede el Administrador (Persona Jurídica o Natural) retribuir alguna suma de dinero a aquellos copropietarios que han tomado la decisión de hacer los mantenimientos o reparaciones por su cuenta? ¿necesita el Administrador de la autorización del Consejo de Administración o de la Asamblea General, para establecer el monto a retribuir?
27. ¿Puede el Administrador (Persona Jurídica o Natural), realizar los mantenimientos o reparaciones de las zonas comunes y después cobrar estos servicios a los copropietarios que residen en esas zonas comunes?, ¿Requiere de alguna autorización por parte del Consejo de Administración o de la Asamblea? (estos trabajos son por iniciativa propia y no afectan el presupuesto aprobado por la Asamblea ni se incluyen en los Estados Financieros).
28. ¿Puede el Administrador (Persona Jurídica o Natural), imponer cobros por publicaciones en cartelera, en ventanas o cuotas de parqueadero de visitantes? ¿Requiere de autorización del Consejo de Administración o de la Asamblea General?

El tema de la consulta no es competencia del CTCP, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos elevar esta consulta a la autoridad de supervisión correspondiente.

29. ¿Qué puede hacer un copropietario que solicita información al Administrador o al Consejo de Administración pero estos no dan respuesta o la dilatan en el tiempo?

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto de la información requerida al Administrador o Consejo de Administración de una copropiedad, tampoco sobre el derecho de inspección. No obstante, como propietaria de un apartamento, podría ejercer el derecho de inspección de los libros de contabilidad, de acuerdo a lo especificado en el Código de Comercio, además de requerir el cumplimiento de las obligaciones de los administradores de la copropiedad, que han sido previstos en la Ley.

El CTCP se ha pronunciado respecto del derecho de inspección en las consultas 2016-363, numerales 1° y 2°, y 2016-779 numeral 10°, las cuales puede consultar en la página web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, año 2016.



30. ¿Qué acciones y ante quién puede una Propiedad Horizontal emprender acciones en caso de que un Administrador o el Consejo de Administración hagan un uso indebido de los recursos físicos y monetarios de la Propiedad Horizontal, en caso de exponer a la Propiedad Horizontal en sanciones, multas o demandas por el no cumplimiento de sus funciones?

El tema de la consulta no es competencia del CTCPC, dado que su función es dar orientación sobre los marcos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. No obstante, le recomendamos considerar los párrafos de la Ley 675 de 2001 que se refieren al tema de conflictos de interés, o elevar su consulta a la autoridad de Supervisión correspondiente:

“8. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia”.

Para terminar, le recomendamos revisar si la entidad cumple lo establecido en el Art. 8 de la ley 675 de 2001 en relación con la certificación y representación legal de las copropiedades; también considerar lo establecido en el Decreto 530 de 2015, mediante la cual se dictan normas sobre registro, trámites y actuaciones relacionados con la personería jurídica y se asignan funciones en cumplimiento del ejercicio de inspección, vigilancia y control sobre entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones, en el caso que la copropiedad tenga domicilio en la ciudad de Bogotá.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 31 de Mayo del 2018

1-INFO-18-006073

Para: **alvaropa69@gmail.com**

2-2018-009676

ALVARO PACHON

Asunto: CONSULTA 2018-342

Buenas tardes

Adjuntamos respuesta a su consulta 2018-342

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-342 Preguntas varias PH env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT


Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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
POR LA PAZ Y EL DESARROLLO



69 5015000112

GD-FM-009.v12

