

**Concepto N° 548**  
**16-07-2018**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Bogotá, D.C.

Señor(a)  
[bcortes10@gmail.com](mailto:bcortes10@gmail.com)

**Asunto:** Consulta 1-2018-012470

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	20 de Junio de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-548 CONSULTA
Tema	INQUIETUDES – PROPIEDAD HORIZONTAL

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 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**

*"... como preparadores y responsables de la información financiera, es potestad del contador público y del administrador de la copropiedad el aceptar o no, los ajustes solicitados por el Revisor Fiscal; sin embargo, esto no exime a estos dos profesionales de garantizar que todas las operaciones de la copropiedad se desarrollen con el mayor nivel de transparencia y que sean incorporadas en los estados financieros de manera adecuada, según los nuevos marcos técnicos normativos de información financiera que les apliquen."*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...)*

- 1. A un contador de una copropiedad, administrador y Consejo de Administración le aplica la prohibición contenida en el artículo 185 del C.Co.(sic), de no poder votar y aprobar los estados financieros que ellos mismos presentan?*
- 2. Para el Contador que incurre en dicha práctica constituye una falta a la ética?*
- 3. Qué pasa si un contador se niega a realizar los ajustes solicitados por el Revisor Fiscal de la Copropiedad y por esto el Revisor Fiscal genera unas excepciones a los estados financieros?*
- 4. Si a pesar de los(sic) anterior los estados financieros son aprobados por la mayoría de los Copropietarios, pueden los Copropietarios que no aprobaron dichos estados financieros denunciar al contador por faltar a la ética?*
- 5. Que(sic) pasa con el Administrador, Contador y Consejo de Administración de una propiedad horizontal que deciden no tener en cuenta lo aprobado en asamblea(sic) de copropietarios(sic) respecto a(sic) las obras presupuestas y realizan otras obras por fuera del presupuesto aprobado?*

6. *Que(sic) pasa con el Administrador, Contador y Consejo de Administración de una propiedad horizontal que sobrepasan el presupuesto aprobado en Asamblea anterior.(sic)*
7. *Pueden los Copropietarios que no aprobaron dichos rubros demandar a los anteriores?"*

## 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.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los marcos técnicos normativos vigentes, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública TCP (SIC) emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", que está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones – orientaciones técnicas.

### **1. A un contador de una copropiedad, administrador y Consejo de Administración le aplica la prohibición contenida en el artículo 185 del C.Co. (sic), de no poder votar y aprobar los estados financieros que ellos mismos presentan?**

El Artículo 185 del Código de Comercio, establece:

**"ARTÍCULO 185. <INCOMPATIBILIDAD DE ADMINISTRADORES Y EMPLEADOS>.** *Salvo los casos de representación legal, los administradores y empleados de la sociedad no podrán representar en las reuniones de la asamblea o junta de socios acciones distintas de las propias, mientras estén en ejercicio de sus cargos, ni sustituir los poderes que se les confieran.*

*Tampoco podrán votar los balances y cuentas de fin de ejercicio ni las de la liquidación."*

De igual manera, los numerales 4 y 5, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, enuncian:

**"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:*

(...)

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.*

(...)"

Así las cosas, dando respuesta a la primera pregunta, en nuestra opinión, la inhabilidad para efectos de votación y aprobación de estados financieros, cobija únicamente al administrador y al contador de la copropiedad, cuando ostenten la calidad de copropietarios. Lo anterior teniendo en cuenta que está bajo su responsabilidad la preparación y presentación de los estados financieros al Consejo de Administración.

### **2. Para el Contador que incurre en dicha práctica constituye una falta a la ética?**

### **4. Si a pesar de los (sic) anterior los estados financieros son aprobados por la mayoría de los Copropietarios, pueden los Copropietarios que no aprobaron dichos estados financieros denunciar al contador por faltar a la ética?**

Respecto a la segunda y cuarta preguntas, en nuestra opinión, es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, el CTCP no tiene la competencia para pronunciarse acerca de las actuaciones de

contadores públicos. Sin embargo, si el consultante considera que las actuaciones del contador público han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, 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 las violen.

**3. Qué pasa si un contador se niega a realizar los ajustes solicitados por el Revisor Fiscal de la Copropiedad y por esto el Revisor Fiscal genera unas excepciones a los estados financieros?**

En cuanto a la tercera pregunta, en nuestra opinión, como preparadores y responsables de la información financiera, es potestad del contador público y del administrador de la copropiedad aceptarlos, o no, los ajustes solicitados por el Revisor Fiscal. Sin embargo, esto no exime a estos dos profesionales de garantizar que todas las operaciones de la copropiedad se desarrollen con el mayor nivel de transparencia y que sean incorporadas en los estados financieros de manera adecuada, según el marco técnico normativo actual, de información financiera, que le aplique. En cuanto al Revisor Fiscal, de acuerdo con la materialidad de los ajustes, está en su criterio considerar si estas situaciones deben ser incluidas en su opinión, para lo cual se deben consultar los numerales 16 y 17 de la Norma Internacional de Auditoría 700, contenida en el Anexo Técnico del Decreto Único 2420 de 2015, acerca de los tipos de opinión, y que de manera textual, establecen:

***“Tipos de Opinión***

*16. El auditor expresará una opinión no modificada (o favorable) cuando concluya que los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.*

*17. El auditor expresará una opinión modificada en el informe de auditoría, de conformidad con la NIA 705, cuando:*

*(a) concluya que, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, los estados financieros en su conjunto no están libres de incorrección material; o*

*(b) no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para concluir que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material.*

*(...)”*

**5. Que (sic) pasa con el Administrador, Contador y Consejo de Administración de una propiedad horizontal que deciden (sic) no tener en cuenta lo aprobado en asamblea de copropietarios respecto a las obras presupuestas y realizan otras obras por fuera del presupuesto aprobado?**

**6. Que (sic) pasa con el Administrador, Contador y Consejo de Administración de una propiedad horizontal que sobrepasan el presupuesto aprobado en Asamblea anterior.**

Dando respuesta a las preguntas 5 y 6, en nuestra opinión, en el momento que el Administrador, Contador y/o los miembros del Consejo vayan en contra de las decisiones adoptadas por parte de la Asamblea General de Copropietarios, bien sea en cuanto al uso de los bienes y recursos de la copropiedad o el excederse en los topes aprobados para ejecutar, y que dichas situaciones no cuenten con una justificación válida, se podrán tomar las acciones legales que correspondan, a fin de que dichas personas respondan por el uso inadecuado de los recursos. Adicionalmente, si por parte del Contador se presentan violaciones a la normatividad relacionada con la profesión contable, según lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 667 de 2017, los directamente afectados pueden presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, que 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 las violen.

**7. Pueden los Copropietarios que no aprobaron dichos rubros demandar a los anteriores?**

Acerca de la pregunta siete, este Consejo dio respuesta a una pregunta similar con número de radicación 2016-382 del 2 de mayo de 2016, que para efectos de consulta, puede ir al siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_concepto.php?concept\\_id=2016](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2016) (Última revisión del enlace: 30-05-2018).

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 en el documento.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**

Consejero – Consejo Técnico de la Contaduría Pública