

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-012419
Fecha de Radicado	21 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0255
Tema	Propiedad Horizontal - Estados Financieros

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) soy propietaria de la casa (...) en el Conjunto Cerrado (...) que tan sólo tiene 45 unidades habitacionales.*

*El día 12 de febrero de 2020 se realizó la Asamblea Ordinaria correspondiente al año 2019, en esa reunión en el punto 3 – Lectura y Aprobación del Orden del Día, propietario (...) objetó el punto 6 de dicho orden del día – “Presentación de Estados Financieros y aprobación de la cuota de administración de acuerdo al presupuesto para el año 2020 a cargo de la Contadora”, concretamente porque el Conjunto no contaba con el cargo de Contadora, a lo que el señor (...), “aclara que en otra Asamblea entre todos los copropietarios acordaron que la Contabilidad del Conjunto debía estar a cargo de la Administradora , pero ella tenía facultad de contratar a una persona para que llevase la contabilidad con todas las normas exigidas por la ley (el subrayo es mío) . Por lo anterior toda la asamblea decide que la contadora pueda rendir el informe. Y se procede a aprobar el orden del día”.*

*Para esa fecha yo tenía la casa arrendada y viajé de Bogotá exclusivamente a asistir a dicha Asamblea, donde pude observar los siguiente:*

- 1. La persona que llevaba la contabilidad era (...) T.P. (...)*
- 2. Los Estados Financieros de la vigencia 2019 no fueron enviados a los copropietarios ni física ni por correo electrónico, solamente los fijaron en cartelera, hecho que se puede corroborar en desarrollo del Punto” 6. Presentación Estados Financieros y aprobación cuota de administración de acuerdo al presupuesto para el año 2020 a cargo de la Contadora”, donde nuevamente el señor (...) solicita ... “se informe si los estados financieros fueron analizados con anterioridad por el Consejo de Administración, o por el Fiscal, pues la norma dice que éstos deben revisarse por el Consejo de Administración antes de ser presentados a Asamblea. La Administradora responde que el Consejo no se citó antes de esta*

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

reunión, pero sí estuvieron publicados en Cartelera (subrayado fuera de texto). Como podrán darse cuenta, ni siquiera se sometió a aprobación los Estados Financieros y sólo se aprobó el incremento y fijación de la cuota de administración. Anexo copia del Acta.

3. La Asamblea correspondiente al 2020 fue citada para el 27 de marzo de 2021 (por razones de pandemia debió ser aplazada hasta nueva orden) y nuevamente omitieron el envío de la citación vía correo electrónicos o en medio físico y fijaron los informes en cartelera. Por solicitud mía terminaron enviándolos vía WhatsApp y no a todos los propietarios.

De esos informes observo lo siguiente:

- a. No vienen presentados en forma comparada
- b. No tienen revelaciones
- c. Muestran una pérdida de \$10.480.980,22 y traen pérdidas acumuladas de \$6.404.005,13.
- d. En mi humilde opinión considero que la cuota de expensas comunes no debe llevarse como "Ingresos por actividades inmobiliarias...", pues nuestro conjunto es una Empresas de Propiedad Horizontal sin ánimo de lucro.

Obviamente esos resultados llaman particularmente la atención, pues hemos venido cancelando junto con la cuota de administración un valor para el Fondo de Pavimento y veo que las pérdidas que se han presentado en los últimos años se han aplicado a dicho fondo, sin autorización de la Asamblea.

Procedí a solicitar a la Administradora se nos enviara a todos los propietarios los siguientes documentos:

- Estados Financieros comparados 2018, 2019 y 2021 con sus correspondientes revelaciones debidamente detalladas, pues en las cuentas del gasto 5110, 5135, 5150 y 5150 figura el rubro "Otros" con valores bastante significativos que vale la pena saber a qué corresponden y que sólo coincide la partida 5130-Seguros. Luego no hay claridad en dichos informes.
- Estado de Cartera clasificado por edades
- Flujo de Efectivo
- Ejecución Presupuestal comparado 2018, 2019 y 2019 (Anexo Correo electrónico)

Como respuesta obtuve: Que se me negara los Estados Financieros completos comparados y la clasificación de cartera por edades, con el argumento que a la señora contadora se le cancelaba \$160.000 mensuales y por lo tanto no se le podía pedir esos informes como yo los solicito y que si quiero obtenerlos debo pagar \$1.000.000 de pesos. Sólo se me envió a mí y no a todos los propietarios

*como debe ser: Un Flujo de efectivo acumulado y en desorden cronológico y el presupuesto 2019, 2020 y 2021 (anexo correo de respuesta), de los cuales observo lo siguiente:*

1) *Al cotejar el Flujo de Efectivo con el Estado de resultados, encuentro:*

- *que el flujo de efectivo registra ingresos por \$90.103.841,40 mientras el Estado de Resultados registra \$103.336.552*
- *que mientras en el primero se muestran gastos por valor de \$95.735.579.62, el Estado de resultados registra \$103.336.552*
- *Que hay diferencia en los rubros de honorarios, servicios, Mantenimiento y Reparaciones, Adecuación de instalaciones, entre otros*

2) *Al Cotejar el Flujo de efectivo contra el Proyecto de Presupuesto para 2021 encuentro que conserva la misma estructura de los Estados de Resultados con partidas "Otros" que deben ser detallados; se tomó los valores ejecutados en los Estados de Resultados y no el Flujo de Caja, se dejó de presupuestar partidas que son gastos que realmente se presentan.*

*En conclusión, no hay coherencia entre los informes y en mi humilde opinión, los copropietarios no tenemos las herramientas que nos permitan tener claridad en la gestión del 2019 y 2020, menos aun cuando hay pérdidas considerables. De parte de la Señora Contadora (...), sólo hemos obtenido estos informes de fin de año. Ella también en la Asamblea se ofreció para formar parte del Consejo de Administración, labor que en todos los Conjuntos se ejerce ad honorem. (Ver Acta)*

*En virtud de lo anterior elevo de manera muy comedida, la siguiente consulta:*

*La señora Contadora señora (...) recibió del Conjunto (...) la suma \$1.920.000 por el año 2019 y \$1.920.000 por el año 2020, ¿ella no está obligada a presentar unos informes financieros de acuerdo con las Normas Contables Generalmente aceptadas y bajo el formato NIF?"*

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

En la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 menciona la responsabilidad del administrador<sup>1</sup>:

*“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”. Subrayado fuera de texto.*

En las funciones enumeradas en la misma Ley, se encuentran<sup>2</sup>:

*“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”. Subrayado fuera de texto.*

De acuerdo a lo anterior, la responsabilidad de llevar la contabilidad en una copropiedad es de la administración. Por ello, sin que se modifiquen las responsabilidades de los administradores, para que apoye esta función, los órganos de dirección y administración de la copropiedad, podrán decidir contratar los servicios de un contador para que gestione y organice la contabilidad, el cual deberá cumplir y observar los compromisos establecidos entre las partes. Una de sus funciones podría ser la de certificación de los estados financieros, junto con la administración, tal como se indica en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

Las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad, y a preparar y presentar la información financiera que se coloca a disposición de los copropietarios y de terceros, esta función puede ser realizada por contadores públicos titulados con tarjeta profesional vigente, al hacerlo deben aplicar los nuevos Marcos técnicos normativos, compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y modificatorios posteriores. Si en algún momento la peticionaria considera que las actuaciones del Contador Público de la copropiedad han puesto en riesgo los intereses de la Entidad, sugerimos, que basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, presente queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores.

<sup>1</sup> Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, Del administrador del conjunto, artículo 50.

<sup>2</sup> Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, Funciones, artículo 51.



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyecto: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/ Carlos Augusto Molano R.

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20