



Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-010620</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>19 de marzo de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0134</b>
<b>Tema</b>	<b>Atraso de la contabilidad en Copropiedades</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) La administración en fecha 14 de marzo de 2024, notifica mediante convocatoria, asamblea que realizará el 14 de abril de 2024 y no el 31 de marzo (...) informa que no puede hacer la asamblea por que la contadora no tiene al día la contabilidad con corte al 31 de diciembre de 2023, se resalta que requiere entonces cuatro meses más (hasta abril) para poder presuntamente poner al día los libros y toda la parte contable que debía estarlo con corte al 31 de diciembre. (...)

1. La persona que prestando sus servicios en una PH como contador público y quien obrando bajo la calidad de su profesión, no se encuentra al día con su responsabilidad en cuanto a la contabilidad, firma de documentos que certifiquen ingresos, gastos e informes relacionados al núcleo de la PH, así como el debido seguimiento periódico en el proceso financiero que constate que se está realizando bajo el lineamiento jurídico establecido y que por dicha razón no se pueda convocar dentro de los términos legales establecidos en el reglamento de propiedad horizontal como en la Ley 675 de 2001 a asamblea general como tampoco se pueda conferir el derecho a la inspección que tiene todo socio, siendo este término otorgado de manera extemporánea, incurre en incumplimiento de su mandato legal profesional? ¿Y de ser así en cual mandato legal incurre y si es susceptible de investigación por presuntas faltas a sus deberes con contador?

2. La persona que prestando sus servicios en una PH como contador público y quien obrando bajo la calidad de su profesión (...), pero quien se excusa por tener una calamidad doméstica como la enfermedad catastrófica de su progenitora, está excluido de cualquier responsabilidad disciplinaria, jurídica, investigativa o violación de los principios de la ética profesional del contador público que están regidos dentro de la ley actual?

3. ¿Así no exista la necesaria convocatoria y asamblea en términos extemporáneos por culpa del contador, el simple hecho de estar atrasado con sus labores como tal como contratista y así su contratante (administrador) no tenga el ánimo de elevar en queja esta situación, el contador público en comento es susceptible de queja por cualquier ciudadano que se sienta afectado por su actuar?."

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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

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:

Primero hay que indicar al peticionario que, pese a que en las copropiedades la responsabilidad de llevar la contabilidad recae en el administrador, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001 (ver artículo 51, numeral 5 de la mencionada ley), el contador público está obligado a cumplir con la Ley 43 de 1990, con su período de servicio y las responsabilidades acordadas de acuerdo con la modalidad del contrato suscrito entre las partes, esto es, por prestación de servicios o laboral.

La mencionada función del Administrador de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, involucra la debida supervisión de las labores del contador público de la copropiedad, de acuerdo con los lineamientos de la ley vigente y los compromisos adquiridos y definidos en el contrato suscrito con dicho profesional. Su inobservancia, deviene en un incumplimiento de las funciones del administrador que puede acarrear las sanciones previstas en las normas legales.

Respecto a su primera pregunta, este Consejo dio respuesta a una consulta similar en el concepto [2018-0288](#), con fecha de radicación 04-04-2018, en el cual se manifestó:

*"Todas las entidades que estén obligadas a llevar contabilidad deben aplicar lo normado en el Decreto 2420 de 2015 y modificaciones, **deben tener la contabilidad al día** (...)"*. Destacado fuera de texto.

Con relación al derecho de inspección, mediante el concepto [2023-0172](#), este organismo señaló:

*"(...) Derecho de inspección  
En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo con la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como lo consagra el Código de Comercio. El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995 (...)"*.



Respecto a las preguntas 2 y 3, aun cuando hay situaciones que deben considerarse respecto al cumplimiento de los compromisos adquiridos por parte del contador público, se debieron tratar de manera oportuna bajo la supervisión del administrador de la copropiedad, estableciendo las acciones contingentes para mitigar el impacto por el incumplimiento de una de las obligaciones de la copropiedad, como lo es la de tener su información contable debidamente actualizada.

Por lo anterior, si el peticionario considera que las actuaciones del contador público han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad o de terceros, violando las normas contables y de ética que le corresponde atender, con base en lo dispuesto en los artículos 35 al 37 de la Ley 43 de 1990, puede presentar una queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, conforme lo dispuesto en la Resolución 604 de 2020 expedida por la Junta Central de Contadores, JCC. Es de mencionar, que este organismo es el 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.

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,

**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

**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