

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00801-2016

Bogotá, D.C.,

Señora  
**MARCELA BERNAL**  
marcelabernalc@hotmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10



MINCIT

2-2016-011075  
2016-06-23 11:39:15 AM FOL 3  
MEDIO: Email ANE  
REM: WILMAR FRANCO FRANCO  
DES: MARCELA BERNAL

REFERENCIA	
Fecha de Radicado:	05 de 05 de 2016
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2016-390 -CONSULTA
Tema:	Preguntas varias sobre 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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*La presente es para solicitarles por favor la siguiente consulta y opinión para saber si estas actuaciones son las que se deben seguir en la contabilidad y control del efectivo y del patrimonio de la comunidad en una propiedad horizontal.*

*Esta inspección se hizo de manera física en algunos meses. Esta revisión la realicé porque un miembro del consejo de administración denunció públicamente malos manejos y retención de la información que ella solicito para ver cuál el manejo de los recursos. Solicitud que hizo con derecho de petición y según la señora no le dieron.*

- 1. En los comprobantes de egreso que vi, los reembolsos de caja menor hay vales sin los requisitos de una factura o documento equivalente vales de papel periódico con el valor y un sello de tinta azul de la cédula. Así como reembolsos superiores al monto establecido. Tampoco se describe porque vueltas se le pago parqueadero al administrador o que vueltas hicieron para reintegro. Hay vales de caja menor pagados a una persona por archivar sin un Rut y aquí en asamblea no se ha aprobado eso se paga un servicio integral al administrador.*

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



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. *En los pagos se ven cuentas de cobro de personas naturales por mantenimientos, en hoja blanca, no se sabe si hay documento equivalente por que no está impreso y algunas sin Rut, el pago se le transfiere a la cuenta del administrador. No hay un recibido del contratista donde conste que el recibió el pago que sacó el administrador, donde se firme el comprobante de pago.*
3. *El libro de actas del consejo se ve que 23 folios no son los originales.*
4. *Según el Revisor fiscal no existe libros de actas administrativo donde se registre los activos que se dan de baja o actuaciones diferentes a las actas de asambleas ordinaria o extraordinaria, o por defecto si se hace debería estar consignado estas actuaciones en algún lado, como por ejemplo los dictámenes, opiniones o reglamentos de control interno ofrecidos por los revisores, los activos que se dañan.*
5. *En la citación de asamblea, 15 días antes de la reunión los copropietarios podían acercarse en una fecha cierta a inspeccionar la contabilidad, un mes y medio después como labor voluntaria fui a ver los documentos contables y administrativos y no estaban los extractos de la cuentas de ahorro ni las conciliaciones de estas cuentas de ahorro, el libro diario estaba impreso en desorden los meses y faltaban unos meses, no había contrato del administrador, ni del revisor fiscal, ni del contador ni documentación soporte de estos profesiones, se les solicitó y no lo ofrecieron.*
6. *Como no se evidencio contrato se ve en los comprobantes el pago de administración una factura a nombre de una empresa de nombre Condominios Management SAS. Con un NIT, le hacen retención sobre al AIU, solo anexa como soporte la planilla de una persona independiente por salud que es el hermano del administrador y el pago de la seguridad social como independiente del administrador no está, no tiene RUT, ni cámara de comercio en el comprobante. El revisor se queda callado. En la impresión del comprobante de pago se ve que está a nombre del administrador con la cédula y en la contabilidad está registrado con la cédula no con el NIT, el IVA como un gasto de servicio de administración todo a la cuenta 513580.*
7. *Aquí se hizo una obra civil en el año 2016 de \$48 millones de pesos para ampliar la portería, se les solicito la documentación, solo se evidenció una cuenta de cobro por un anticipo de \$16 millones en los comprobantes de diciembre de 2015, que sacó el administrador a nombre de él en efectivo, sin el recibido del pago por parte del contratista, sin el RUT, mostraron un presupuesto de obra civil por \$33 millones, sin licencia, sin permiso de la alcaldía o curaduría, solo un contrato de obra hecho en computador por el total. Se le solicitó esta aclaración y la respuesta fue que la asamblea en pleno tiene la potestad de dirimir y aprobar la decisión de esos trámites. La obra que se realizó en febrero de 2016, no se hizo el diseño que se aprobó en asamblea, en reunión de marzo de 2015 se cambió el diseño y sin permiso de la asamblea y se ejecutó.*
8. *El administrador se presta dinero, no veo donde haya un acta donde se aprobó eso el manifestó que él no tiene límite establecido y el revisor fiscal no dice nada.*
9. *En el balance presentado a Diciembre 2015 no se ve en las notas a los estados financieros la contabilización del contrato y en los bancos si falta el retiro.*

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

10. Las notas a los estados financieros no informan bien la situación en algunos puntos si el objetivo de las notas a los estados financieros es brindar los elementos necesarios para que aquellos usuarios que los lean, puedan comprenderlos claramente y puedan obtener la mayor comprensión y utilidad de ellas, las presentadas les falta más claridad.
11. Desde el año 2013 se estaba ahorrando el fondo de imprevistos y desde que este grupo está a cargo, no se ahorra, con el argumento de que la cartera está muy alta, pero si se cobran parqueaderos y salones comunales que aumentaron la tarifa sin autorización de la asamblea desde 2014 y con autorización de quien dejaron de ahorrar eso es por ley hasta que la asamblea diga que no se haga, el revisor que papel hace en esta situación.
12. La constructora debe \$15 millones de pesos, la cartera sigue subiendo y el revisor fiscal ante eso no actúa u omite la exigencia al administrador para recuperar eso, el revisor no es veedor del patrimonio de la comunidad o hasta donde es su alcance ante estas situaciones comentadas aquí.
13. Se evidencio que el revisor fiscal contratado en el año 2013 si dejó conceptos y opiniones y por qué el actual las desconoce y omite.
14. Se están cobrando los parqueaderos a los residentes aprobados por asamblea y los parqueaderos que a criterio del grupo administrativo son de visitantes se cobran también al público en el audio no se aprobó eso, hay cuatro tiendas de los propietarios, esta es una propiedad netamente residencial. No se evidencia ningún concepto u opinión del revisor fiscal al respecto, ni sobre las demás actuaciones citadas. Yo se las pedí y no me mostró nada.
15. Se solicitó aclaración de depreciación acumulada de los activos por que aparece un cambio de un año a otro no dieron razón y en las notas a los estados no dice nada.
16. En la asamblea del 2014 la contadora pidió incremento de sus honorarios, al igual que el administrador porque según audio era un año atípico de aplicación de NIIF, se le aumentó y en la certificación de los estados financieros del 2015 la contadora dice "no podemos garantizar que el conjunto cumpla con las normas establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, por este motivo hace la salvedad de los estados financieros las cuales no aplicaron para las vigencias de los años 2014 y 2015 respectivamente". Si se le pagó para eso, lo pueden dejar así.
17. Se solicitó al revisor fiscal, al administrador y al consejo convocar a asamblea extra ordina desde el 13 de marzo 2016 para cambiar a estas personas, con la firma de 250 copropietarios somos 480 y el administrador con conocimiento del revisor fiscal arrancaron la convocatoria que se hizo pública y a la fecha no han hecho la reunión en espera de que se les pase un informe antes de lo que yo vi y estoy contando aquí, si mi deber es informar a la asamblea directamente. Por eso les pido el favor de darme su opinión sobre estas actuaciones que vi, porque fue una muestra la que alcance a ver y como se procede para informar a la asamblea. Después de haber visto esto solicité por correo la asamblea y me contesto el administrador. Solicitamos de manera formal que si existen temas de forma estos sean tratados con la revisoría fiscal para darle la debida explicación, y no han convocado, desobedecieron la solicitud de las firmas.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

## 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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

En primer lugar le indicamos que el CTCP es un organismo de normalización de orientación técnica sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, y en sus funciones no se encuentra la de pronunciarse sobre la legalidad de las operaciones realizadas por una entidad. Los temas expuestos en su comunicación no están relacionados con un tema técnico, sino que corresponden a problemas relacionados con la preparación y presentación de los informes financieros de propósito general, cuya responsabilidad es de los administradores de la copropiedad.

En segundo lugar le informamos que el CTCP ha emitido orientaciones técnicas que podrían ayudarle a resolver algunos de los problemas expuestos en su comunicación. La orientación técnica No. 001 que se refiere a la contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos, y la orientación No. 15 que se refiere a las copropiedades de uso residencial o mixto. En estas orientaciones se establecen directrices sobre libros contables, documentos de soporte y otros asuntos relacionados con la contabilidad de las copropiedades. Estas orientaciones las pueden encontrar en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas.

Además de lo anterior, le recomendamos revisar el contenido del Art. 50 y 51 de la Ley 675 de 2001, en la cual se tratan asuntos relacionados con las obligaciones de los Administradores:

**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:

(...) 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

(...) 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".

**"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 administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

(...) **PARÁGRAFO 3º.** El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación".

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



GD-FM-009.v11

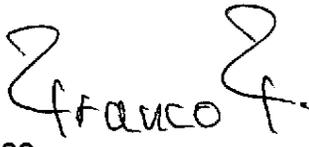
Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Entendemos que el derecho de inspección realizado, fue llevado a cabo cumpliendo todos y cada uno de los requisitos exigidos, por lo cual de acuerdo con la información suministrada por el peticionario, el informe realizado y las observaciones encontradas serán presentadas al órgano de administración que solicitó tal procedimiento.

Por último, le informamos que si usted considera que el Revisor Fiscal o el Contador Público de la Copropiedad, ha cometido fallas en desarrollo de sus funciones, podría instaurar una queja ante la Junta Central de Contadores ([www.jcc.gov.co](http://www.jcc.gov.co)), organismo encargado de la vigilancia de la profesión contable. En la Ley 43 de 1990 se establecen las normas que deben ser observados por los contadores públicos en Colombia.

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 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.

Cordialmente,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

