

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-036272</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>10 de octubre del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0515</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Responsabilidad del contador</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) Para solicitar comedidamente una orientación con respecto a una situación que me está pasando.*

*Soy Contadora de Propiedad horizontal, tengo un inconveniente con un Conjunto (…) P.H la Administradora renunció en el 15 de Junio de 2023, el día 29 de Julio me envió la documentación con la presidente de la Urbanización de enero a junio de 2023.*

- 1- Dentro de la documentación que me enviaron hacía falta el soporte de varios cheques girados.*
- 2- Tema más importante es cómo manejaba los recursos del conjunto*
- 3- La administradora entrante prescindió de mis servicios profesionales, me informaron que trabaja hasta el 31 de Julio de 2023*
- 4- adelante todo el tema de la contabilidad que me había entregado de enero a junio y aun le faltaba soportes, que siempre le pregunte que si todo estaba debidamente soportado, y siempre me manifestó que sí.*
- 5. A esta fecha no quiero hacer entrega porque faltan varias cosas por soporte.*

*MI PREGUNTA CON RESPECTO A ESO QUE PODRÍA PASAR CONMIGO.*

### 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:

Con base en los antecedentes presentados y teniendo en cuenta que el CTCP proporciona orientación de manera general, como se indicó en el párrafo anterior, se sugiere a la peticionaria examinar las responsabilidades específicas que recaen sobre un contador en el ámbito de una propiedad horizontal. En este contexto, el CTCP ha emitido varios conceptos relacionados con el tema.

**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 Concepto 2023-0449<sup>1</sup>, se abordan aspectos sobre “la relación del Contador Público con los usuarios de sus servicios”:

*“(…) Con respecto a las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios, se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en los artículos 41 a 51 de la Ley 43 de 1990, incluyendo además las disposiciones contenidas en el contrato de prestación de servicios o en el contrato laboral.*

*La responsabilidad profesional del Contador Público está limitada al período especificado en el contrato y a las actuaciones realizadas de acuerdo con el mismo”.*

En el concepto 2023-0353<sup>2</sup>, se complementa la respuesta anterior, con “la responsabilidad del contador en una propiedad horizontal”:

*“(…) En todo caso, es importante destacar que tanto el contador público como el administrador de la propiedad horizontal comparten la responsabilidad por la información contable y financiera, como se manifiesta en el concepto 2019-1221 emitido por el CTCP:*

*“(…) Con respecto a la pregunta del peticionario, en primer lugar debemos anotar que el responsable de los estados financieros es la administración de la entidad, el Contador Público al prestar sus servicios en una empresa también forma parte la administración, y por ello la responsabilidad por la preparación y presentación de los estados financieros no debe asignarse como una función exclusiva del Contador Público que es contratado por una entidad”.*

*Así mismo, en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se enumeran las funciones del administrador de una propiedad horizontal:*

*“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:*

*(…) 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (…)” Subrayado fuera de texto”.*

En cuanto a “la terminación del vínculo contractual de un contador en una propiedad horizontal”, este Consejo dio respuesta a una consulta similar en el Concepto 2019-1221<sup>3</sup>, en el cual se expuso:

*“(…) Por lo anterior, al finalizar el vínculo contractual, se deberá tener en cuenta lo consignado en el contrato y en otras disposiciones legales que regulan las relaciones laborales y el ejercicio profesional, al respecto el CTCP mediante concepto 2018-0678<sup>4</sup> manifestó lo siguiente:*

*“Al terminar su servicio, se recomienda al contador externo saliente, realizar y elaborar un informe de empalme con destino a la gerencia de la entidad o a la persona a la cual prestaba sus servicios. En el proceso de empalme debe informarse entre otras cosas lo siguiente:*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dfbb35d8-df43-4064-955a-eca9b943f728>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7250bfd0-69de-4d85-af7a-b6c522393e1f>

<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e08debd0-5404-4176-b5e1-0cacc96ad77f>

<sup>4</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=2922447c-b670-4f0f-9c06-3f640d984977>

**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

- Estado actual de la contabilidad (transacciones pendientes por reconocerse en el sistema de información contable);
- Informe de notas de contabilidad y demás comprobantes contables pendientes por realizarse (ajustes por depreciación, por deterioro de cuentas por cobrar, ajustes de valor razonable, entre otros);
- Detalle de los impuestos no liquidados y que se encuentran pendientes por cumplir con sus obligaciones formales;
- Entrega de la documentación, soportes contables y libros de contabilidad, en poder del contador externo relacionada con la entidad; y
- Las demás que considere pertinente el profesional que externamente lleva la contabilidad”.

Además de lo anterior, y en línea con las normas de control de calidad que deben aplicar todos los Contadores Públicos en Colombia, también es recomendable que para regular las relaciones contractuales entre el Contador y el usuario de sus servicios, al inicio del contrato se considere el registro de los términos del acuerdo en una carta de encargo o en otra forma adecuada de contrato escrito. Este instrumento es de gran utilidad para establecer responsabilidades y obligaciones de las partes que suscriben el contrato, en caso de terminación unilateral del contrato”.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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