



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

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

Bogotá D. C., Diciembre 23 de 2011
OFCTCP N°. 0367/ 2012

Señor
JOSÉ ANIBAL MEDINA BERMÚDEZ
medinajosea@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	19 de Abril de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP...:	232 – CONSULTAPOR INTERNET
Temas.....:	Contabilidad en entidades de propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"De acuerdo con la ley 675 de agosto 2001, el administrador es el responsable de llevar la contabilidad en la propiedad horizontal. Así mismo se indica en el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial donde vivo. De acuerdo con esto considero que cualquier reclamo por atraso contable debe hacerse al Administrador y no al contador dependiente de este.

Si el Consejo de Administración toma la decisión de contratar los servicios contables directamente con un contador independiente, tiene validez esta contratación donde el Administrador no está respondiendo por una obligación que le determina la ley? El contador independiente que acepta el contrato sin depender del administrador no estaría violando lo establecido en dicha ley? Podrían demandarse esas determinaciones?"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Respecto a las obligaciones del administrador de una copropiedad, el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Respecto a las obligaciones del administrador de una copropiedad, el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, señala: *"Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto"*.

Por su parte, el numeral 3.5 de la Orientación profesional sobre el ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública al amparo de la ley 43 de 1990, señala en relación con la contabilidad, que *"La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación fidedigna de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados"*.

Así mismo, el numeral 3.5.1 de la citada orientación, expresa que *"(...) Se infiere de lo anterior que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la ley 675 de 2001"*.

De igual forma, el numeral 3.5.2 del mismo texto, establece respecto a cómo debe llevarse la contabilidad, que *"Establecida la obligación de llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, procede, como ya se anotó, la aplicación del Artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, según el cual los entes económicos obligados a llevar contabilidad, lo harán conforme a las reglas que ese Decreto establece, con lo cual, además, se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara"*. (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, si bien es cierto que la Ley 675 de 2001 señala como obligación del administrador, llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la propiedad horizontal, ésta obligación debe entenderse en el sentido de que al ser el representante legal asume la responsabilidad de garantizar que la contabilidad sea llevada de conformidad con las normas contables aplicables. En esa medida, debe apoyarse en un contador público para la ejecución del proceso contable incluida la preparación de los estados financieros, en la medida en que dicho proceso requiere de conocimientos técnicos propios del ejercicio de la contaduría pública.

Así las cosas, no puede entenderse que el administrador al contratar a un contador público para que se haga cargo de la ejecución del proceso contable esté violando la Ley 675 de 2001. Tampoco es cierto, que el contador público responsable del proceso contable no esté bajo la subordinación de la Administración, en la medida en que precisamente la contabilidad corresponde a una actividad administrativa de la propiedad horizontal.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se dio a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: JOHN EDWARD TORRES PINILLA
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DS