

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>No. del Radicado</b>      | <b>1-2024-042191</b>                           |
| <b>Fecha de Radicado</b>     | <b>8 de noviembre de 2024</b>                  |
| <b>Nº de Radicación CTCP</b> | <b>2024-0421</b>                               |
| <b>Tema</b>                  | <b>No hay pregunta técnico – contable – PH</b> |

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Por medio de la presente, me permito solicitarles algunos conceptos con relación a los soportes contables para los gastos tanto de la caja menor como otros gastos y algunas inquietudes que tenemos con relación a la contadora y Revisor Fiscal del conjunto en donde soy propietaria y residente.*

*PRIMERO: La contadora y el revisor fiscal, han avalado algunas facturas que vienen a nombre de otros conjuntos u, otras facturas están en blanco con solo el valor. Igual pasa con las cuentas de cobro, no se encuentran especificados los conceptos como cantidades, valor unitario, no hay soportes de cotizaciones ni una orden de compra, sólo aparece en la cuenta de cobro el valor a pagar.*

*SEGUNDO: También, se evidencia en los recibos de caja menor, firmas presuntamente falsificadas, o sea, el nombre de la misma persona, con su número de cédula, pero no coinciden las firmas. Lo mismo, recibos de caja que no están debidamente soportados por pagos que se realizan cada dos días y que sobrepasan en menos de una semana casi los \$700.000,00.*

*TERCERO: Tampoco están haciendo las respectivas conciliaciones bancarias porque en las cuentas de cobro, aparecen nuevamente la deuda del mes anterior, teniendo uno que llevar las consignaciones del pago de la cuota de administración correspondiente a ese mes, para su respectivo ajuste.*

*CUARTO: Tampoco existen actas del Consejo de Administración anterior. Mi inquietud es: Cómo el revisor fiscal puede aseverar en su informe que todo está bien, si no tiene conocimiento de las decisiones que este órgano de administración tomaron con relación a los recursos económicos y si los gastos están basados dentro del presupuesto que se aprobó en la Asamblea de Copropietarios.??? Porque cada día hay más déficit en nuestro conjunto porque el administrador se extralimita en gastos.*

*QUINTO: El nuevo Consejo de Administración, no tiene el aval del Revisor Fiscal para pertenecer a éste órgano y, en los listados de los morosos que son expuestos en las carteleras del conjunto, se denota que existe una consejera que tiene una deuda con la copropiedad de casi UN MILLÓN DE PESOS MCTE, como también, un consejero que no*

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311  
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

*es propietario, pero que supuestamente está como delegado. En nuestro Reglamento, es muy claro que para pertenecer al consejo, el copropietario tiene que estar a paz y salvo por todo concepto y que tiene que ser copropietario.*

*SEXTO: Por último, en una asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el 04 de agosto de 2019, se cobró una cuota extraordinaria para mantenimiento de fachadas. Por la pandemia y otros problemas jurídicos entre la empresa constructora y el conjunto no se pudo terminar la obra, habiendo daños materiales tanto en algunos inmuebles como a la copropiedad. Hace dos meses, se volvió a retomar la obra pero esta vez quienes están ejecutando la obra son dos maestros de obra, no lo está efectuando ninguna empresa legalmente constituida y tampoco hay interventoría (Cada inmueble pagamos casi \$220.000, para la contratación de un interventor), tal como se decidió en la asamblea. Esto, es legal???? Quién respondería por la garantía y la responsabilidad a terceros, responsabilidad contractual, etc...??? Quién va a responder por esta obra de acuerdo a un base al pliego de condiciones y al presupuesto de la obra para la ejecución de la misma?? Quién va a hacer el control, seguimiento y apoyo para el desarrollo de este contrato y con ello asegurar su correcta ejecución y cumplimiento????*

*También es responsabilidad del Revisor Fiscal que haga cumplir con las decisiones que se tomaron en esa Asamblea Extraordinaria de Copropietarios????.(...)"*

## **RESUMEN:**

El CTCP no ofrece consultorías específicas, sino brinda una orientación sobre aspectos técnicos generales. Se recomienda dirigir las inquietudes sobre Propiedades Horizontales a las Alcaldías locales y consultar la Ley 675 de 2001.

## **CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Es importante indicar que el CTCP no brinda servicios de consultoría o asesoramiento particular. Su función se circunscribe a proporcionar orientación sobre los aspectos mencionados en el párrafo anterior. Por tanto, con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP no identifica una pregunta de carácter técnico-contable sobre la cual pueda dar su concepto.

Las inquietudes referidas en la consulta deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. Así mismo, la [Ley 675 de 2001](#) dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

Le invitamos a consultar la página web del Consejo Técnico de la Contaduría Pública: [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), donde encontrará, entre otros, normatividad, conceptos, noticias, publicaciones, documentos en discusión pública, y la actualización realizada por nuestro Organismo al [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, que ofrece directrices contables sobre las copropiedades, facilitando la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes.

Finalmente, respecto a la conducta del revisor fiscal, en caso de no dar cumplimiento a sus funciones de acuerdo con el Código de Comercio en el [artículo 207](#), le recomendamos dirigirse a la UAE Junta Central de Contadores – JCC, organismo encargado de la inspección y vigilancia del ejercicio de la profesión de la contaduría pública.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



**Sandra Consuelo Muñoz Moreno**  
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

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

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