

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-008288
Fecha de Radicado	08 de marzo de 2023
N° de Radicación CTCP	2023-0121
Tema	Propiedad Horizontal - Contratación Contador Público

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) soy consejero en un conjunto residencial. Agradezco una orientación técnica respecto a la contratación del contador o servicio de asesoría contable en el conjunto.

Acorde a la Ley 675 de 2001 se menciona que el administrador debe "Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto". Existe además el concepto 2022-0210 que indica que es el administrador quien debe contratar los servicios del contador público bajo su responsabilidad.

Sin embargo, tengo las siguientes apreciaciones respecto a la ley, el concepto técnico y la realidad de la copropiedad de la que soy consejero:

1. Dentro del presupuesto de la copropiedad existe un rubro independiente para este servicio de asesorías contables el cual asume directamente el conjunto residencial y no la administradora a pesar que es quien la contrata, sin contar en absoluto con la asamblea general ni el consejo de administración.
2. El conjunto no tiene revisor fiscal y considero que el hecho que la administradora contrate al contador público podría prestarse para un conflicto de intereses respecto a la transparencia de la información contable que se maneja entre la administradora y el contador de cara a la asamblea general.

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



3. *La ley no dice explícitamente que la contratación de servicio del contador público debe obligadamente ser realizada por el administrador. Menciona la contabilidad más no la manera en que debe realizarse la vinculación de la asesoría contable para que el administrador realice esta función.*

Bajo esta realidad, quisiera consultar si es posible establecer en el conjunto residencial como mecanismo de contratación del contador público del conjunto a uno que involucre la convocatoria a varias hojas de vida, la evaluación de dichas hojas de vida y la selección final del contador por parte de la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, siempre que no se contradiga el reglamento de propiedad horizontal ni la Ley 675 de 2001.

Si es posible, agradezco me confirmen si establecer este mecanismo puede ser potestad del consejo de administración, en su reunión programada y garantizando la participación democrática de todos los consejeros”.

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:

En el concepto 2022-0210¹ emitido por el CTCP, el cual se refiere a los "honorarios del contador público - PH", se expresó lo siguiente:

"(...) Con respecto a la pregunta de la peticionaria, sea lo primero recordar que la Ley 675 de 2001² menciona dentro de las funciones del administrador, la de "llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto" (numeral 5 del artículo 51), lo que implica que es la administración del conjunto (sea como persona natural

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4f5ba8c3-2f62-4782-8fff-a0e8c2ba8aaf>

² http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



o como persona jurídica) quien debe bajo su responsabilidad contratar los servicios de un contador público, con el objetivo de llevar la contabilidad.

El párrafo primero del artículo segundo de la Ley 43 de 1990³ menciona que "los Contadores Públicos y las sociedades de Contadores Públicos quedan facultadas para contratar la prestación de servicios de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general y tales servicios serán prestados por Contadores Públicos o bajo su responsabilidad".

Por las razones anteriores la administración de la copropiedad tiene la responsabilidad de designar un contador público o una persona jurídica que preste servicios relacionados con la ciencia contable al igual que acordar con el profesional los honorarios, debidamente inscritos en la Junta Central de Contadores y en los términos definidos por el artículo 46 de la citada Ley 43". Subrayado fuera de texto.

Como se observa de lo anterior, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, se establecen las funciones de los órganos de dirección, control y administración de la propiedad horizontal; la Asamblea como organismo de dirección en el artículo 38 determina las funciones y no se encuentra el del nombramiento o contratación del contador público; el Consejo de administración en donde sea obligatorio o potestativo, en el artículo 55 no establece la función de nombrar o contratar al contador público; no obstante, el Administrador de la propiedad horizontal en el artículo 51 indica la función de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto, por lo anterior, el administrador es quien debe contratar al contador público. Si el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general han señalado que el contador lo paga la asamblea, será en el contrato de vinculación del administrador donde debe indicarse tal autorización, con base en el reglamento o acta respectiva y la participación del consejo de administración (donde exista) en su escogencia si a ello hubiere lugar.

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.

³ <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1598256>

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

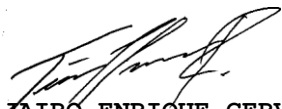
Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20