



Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública

BICENTENARIO  
de la Independencia de Colombia  
1810-2010



Bogotá D. C., 20 de agosto de 2010  
OFCTCP/000

007

224

Señor  
**RAFAEL GONZÁLEZ V.**  
ragovel@gmail.com  
Ciudad.

| REFERENCIA:                |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FECHA DE LA CONSULTA....:  | 12 de Abril de 2010                                                                                                                                                            |
| ENTIDAD DE ORIGEN.....:    | Ministerio de Comercio, Industria y Turismo                                                                                                                                    |
| Nº DE RADICACIÓN CTCP....: | N/D                                                                                                                                                                            |
| TEMAS.....:                | Responsabilidad del contador y revisor fiscal de una copropiedad frente al procedimiento de elaboración y aprobación del presupuesto de ingresos y egresos en una copropiedad. |

Se recibió su escrito vía mail con fecha 12 de abril el año en curso, mediante el cual, solicita la atención de la consulta formulada, en los siguientes términos:

"Esta consulta la envié el 6 de los corrientes, misma vía, al Consejo Técnico de la Junta Central de Contadores, pero debido a que en la fecha me he enterado de que es el Consejo Técnico de la Contaduría Pública el encargado de atender tales consultas, solicito su valiosa colaboración al respecto. Quiero ser muy enfático al manifestarles que es esta y no otra la razón que me mueve a dirigirme a ustedes después de haber solicitado la colaboración del Consejo Técnico de la Junta Central de Contadores; de la cual, dicho sea de paso, debido a lo reciente de la consulta no he recibido respuesta alguna. Mi planteamiento es el siguiente:

Con el único objeto de frenar el incremento de la cuota mensual de administración para suavizar su impacto en caso de venta de los apartamentos, lo que no considero ético, de común acuerdo con la Contadora, la Administradora del Edificio, del cual soy copropietario, presenté a aprobación de la Asamblea un presupuesto que, además de ser deficitario, no incluye el valor de la prima de seguros. El mismo fue aprobado por mayoría, dejando expresa constancia de que tanto el valor negativo como el de la prima de seguros serían cubiertos con cuotas extraordinarias.

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública**

**BICENTENARIO**  
de la Independencia de Colombia  
**1810-2010**



En mi concepto, tal presupuesto es violatorio tanto de las normas legales (la Ley 675 de 2001, Artículo 51 - numeral 1, contempla que el valor de la prima de seguros debe ser considerado dentro del presupuesto de ingresos y egresos) como de los principios contables (el presupuesto, además de incluir la totalidad de los gastos normales — el valor de la prima de seguros es, por disposición legal, un gasto normal ya que anualmente deberá incurrirse en él — no podrá ser deficitario, máxime teniendo el recurso del incremento en las cuotas ordinarias para equilibrarlo).

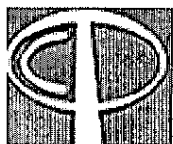
Por circunstancias especiales no pude estar presente en dicha asamblea, por lo que otorgué poder de representación, como es de asumirse, para actuar conforme a las disposiciones legales y reglamentarias al respecto. Una vez tuve conocimiento de las irregularidades presentadas y con el fin de lograr una solución concertada, le solicité tanto a la Administradora como al Consejo de Administración citaran a asamblea extraordinaria para corregir la situación; a lo cual respondieron que tal presupuesto era válido ya que había sido aprobado por la asamblea, máximo ente rector de la copropiedad. Al efecto les repliqué que si bien es cierto que la asamblea es soberana lo es para actuaciones que se ajusten a las normas tanto legales como reglamentarias al respecto, pero que el presupuesto aprobado era violatorio de las mismas debido a las anomalías que he observado en el tercer párrafo de la presente. En respuesta insistieron en su posición inicial.

Por lo expuesto y considerando que ustedes son la máxima autoridad para decidir si fueron o no violados los principios contables en el caso en comento, les agradecería analizaran la situación planteada y me favorecieran con sus oportunas noticias al respecto. Igualmente, en caso de que me asista la razón, favor indicarme las medidas disciplinarias que podrían ser aplicables y por quién tanto a la Contadora como al Revisor Fiscal por haber aceptado la aprobación de un presupuesto irregular y venir trabajando con base en él. No sobra observarles que siempre me ha acompañado un verdadero ánimo conciliatorio, pero en ningún momento he encontrado respuesta favorable ni del Consejo de Administración, ni de la Administradora, ni de la Contadora, ni del Revisor Fiscal."

Previo a atender su solicitud consideramos importante manifestarle que en su momento la Ley 43 de 1990, le asignó al Consejo Técnico de la Contaduría Pública la función de la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario, la resolución de conflictos técnicos entre Contadores Públicos y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

Es por ello que en atención a lo que contemplaba, el numeral 3 del artículo 33 de la citada ley 43, entre sus funciones se indicaba el servir como órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares, ello entendiéndose en el nivel de orientación técnico científica en general y no en la solución de actividades específicas que corresponden al ejercicio profesional, pues de ser así se incurriría en ejercicio ilegal de la profesión al tenor de la ley 43, que prescribe que tal actividad profesional solo puede ser cumplida por contadores públicos o sociedades de contadores públicos, por lo tanto, las respuestas emitidas se realizaban con carácter general y amplio dado que su misión no consistía en

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, Colombia



Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública

BICENTENARIO  
de la Independencia de Colombia  
1810-2010



resolver problemas específicos que correspondan a un tema en particular.

Así mismo, con la expedición de la Ley 1314 de julio 13 de 2009, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnico de normas contables dentro de sus funciones se encargará de orientar técnica y científicamente la profesión contable en Colombia, expresando opiniones, criterios o conceptos sobre la legislación relativa a las normas de la contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información y al ejercicio de la profesión.

Expresado lo anterior y como quiera que el tema por usted consultado, NO se enmarca dentro de los presupuestos establecidos por la normatividad que en su momento regían y hoy rigen las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, puesto que sus inquietudes surgen de procedimientos seguidos por sobre quienes de manera directa deben actuar en ejercicio de sus funciones.

No obstante lo señalado con el ánimo de aportarle elementos de juicio sobre sus cuestionamiento que permitan allanarle los pasos a seguir, este organismo, se permite indicarle lo siguiente, para lo cual debemos tener presente lo señalado por la Ley 675 de 2001 y la Orientación Profesional emitida en julio de 2008, por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública referente al Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal, así:

1.) El artículo 50 de la ley 675 establece que 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 periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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.

2.) El artículo 51 ídem, sobre las funciones del administrador, expresa, entre otras, que 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:

- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias **y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública**

**BICENTENARIO**  
de la Independencia de Colombia  
**1810-2010**



- **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.**

- **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.** (Se resalta)

c) El artículo 57 en cuanto a las funciones del revisor fiscal expresa que éste, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

d) El artículo 76, señala que son autoridades internas de las unidades inmobiliarias cerradas:

1. La asamblea de copropietarios.

2. La junta administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva unidad inmobiliaria.

3. El administrador de la unidad.

e) Ahora bien, la referida orientación profesional en su numeral 3.3 en lo que atañe al presupuesto manifiesta que, a través de éste la copropiedad estima las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes encargados a su administración, entre otros, para cada periodo anual, estimación que sirve, además, como base para la determinación de la cuantía de las cuotas ordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad.

Corresponde al administrador de la copropiedad convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros obligatorios, para lo cual deberá previamente preparar y someter a consideración del consejo de administración la citadas cuentas anuales, acompañadas del informe que se presentará a la asamblea general anual de propietarios y el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos previsto para el siguiente ejercicio.

El presupuesto es una proyección hacia el futuro y como tal puede ser afectado por situaciones imprevistas, que de una u otra manera inciden en forma negativa o positiva en su ejecución. Por lo tanto, al final de cada ejercicio, deberá presentarse el correspondiente informe que detalle su ejecución para su aprobación por parte de la asamblea.



**Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública**

**BICENTENARIO**  
de la Independencia de Colombia  
**1810-2010**



El presupuesto tiene la característica de estar determinado básicamente por el sistema de caja; sin embargo, deberán incluirse aquellos gastos que, sin implicar desembolsos de efectivo, puedan afectar los resultados del ejercicio y ser objeto de provisión, debiéndose rendir cuenta también de ello a la asamblea por parte de la administración.

De suerte que, para poder cumplir con el mandato de presentar información detallada a los copropietarios respecto de la ejecución, se hace necesario poner en funcionamiento un registro del presupuesto aprobado y de su ejecución, que habrá de ser fuente del informe que se presente a la aprobación de la asamblea.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad.

f) Así mismo, el numeral 3.8.8 de la orientación al referirse a las responsabilidades, señala que el Revisor Fiscal está en la obligación de responder por las consecuencias de su conducta; estas responsabilidades se clasifican en disciplinarias, contravencionales, civiles y penales, según el caso

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son analizadas y sancionadas por la Junta Central de Contadores con castigos que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional.

Se incurre en responsabilidad contravencional por violación de la Ley cuando tal conducta no se tipifica como delito, son sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control, entre ellas la administración tributaria. Las sanciones consisten en multas, remoción del cargo o interdicción para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando a consecuencia de hechos o negligencia relacionados con el ejercicio de la revisoría fiscal, se causen daños a la entidad, a propietarios o a terceros, daños que deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar exigibilidad y las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal surge por la realización intencional o culposa de conductas que, conforme a la tipificación del Código Penal, constituyan delito. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad y deben ser instruidas por la Fiscalía General de la Nación y juzgadas por la justicia penal.

Es importante puntualizar que, así como ocurre en el caso de los revisores fiscales de empresas comerciales, en las copropiedades este funcionario debe mantener absoluta independencia respecto de las actuaciones de la administración, en ningún caso, el revisor fiscal podrá participar en decisiones administrativas y menos ejecutarlas.

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública**

**BICENTENARIO**  
de la Independencia de Colombia  
**1810-2010**



Tampoco le está permitido al revisor fiscal participar en las actividades de responsabilidad de la administración en cuanto se refiere a la preparación de la información contable, cuya responsabilidad es exclusiva de aquella.

Como podrá observar, en primer lugar, dentro de las funciones y actividades del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, no se consigna el "decidir si los principios contables son o no violados por parte de quienes deben aplicarlos", y en segunda instancia, en lo que atañe a los profesionales de la Contaduría Pública en ejercicio de su actividad profesional, en los entes económicos regidos por la Ley 675 de 2001, relacionados con el régimen de propiedad horizontal, NO les compete aceptar, ni aprobar el presupuesto que presenta la administración de estos entes a la asamblea de copropietarios, quien es en últimas el que decide sobre la ratificación de la propuesta.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
**Presidente**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Proyectó: Esperanza García  
Revisó y aprobó: LACR  
Revisó y aprobó: GSC  
Revisó y aprobó: GSA