

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-010956
Fecha de Radicado	12 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0225
Tema	Reclamaciones – Actuaciones – Administrador

CONSULTA (TEXTUAL)

“Teniendo en cuenta la actual situación nacional provocada por la pandemia del COVID 19 a nivel nacional que ha afectado todas las áreas de forma económica y social, incluyendo el régimen de propiedad horizontal, donde se han presentado diferentes situaciones que generan inquietudes respecto a que entidad se debe dirigir un consejero, propietario o involucrado de la propiedad horizontal que esté interesado en denunciar un mal actual profesional dentro de su unidad residencial o en conocer el procedimiento que debe seguir si considera que algún proceso indebido se está llevando dentro de su conjunto ya sea por parte de administración, revisoría, consejeros o área contable, en el caso de irregularidades presentadas por los contadores públicos en su actuar dentro de propiedad horizontal ejerciendo como revisores fiscales o contadores públicos conocemos que se puede interponer la queja ante la Junta Central de Contadores, pero en el caso que el contador público se desempeñe como administrador de la propiedad horizontal ¿a qué entidad se debería recurrir?”

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

La Orientación Técnica No. 15 “Coproiedades de uso residencial o mixto” acerca del administrador manifiesta lo siguiente:

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



“DE LA “ADMINISTRACIÓN” Y/O “ADMINISTRADOR”

La administración es el conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes de los copropietarios; es ejercida por la entidad sin ánimo de lucro que nace como consecuencia de la figura de propiedad común sobre un inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal. La administración de los bienes comunes y de propiedad de la copropiedad recae sobre el administrador, para el caso de las zonas francas¹³ este será el usuario operador.

El Administrador es la persona natural o jurídica designada por la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración, si este existe, para ejercer la representación legal de la persona jurídica para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

El Administrador representa legalmente a la copropiedad, su actividad se dirige principalmente a la administración de recursos para atender los gastos propios de funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad de la copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. 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.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, si el contador público de la copropiedad también fungía simultáneamente como administrador, le transcribimos respuesta a la siguiente consulta en la cual el CTCP manifestó:

“Ejercicio como contador y como administrador de forma simultánea (2019-0567)

Si es legal cumplir las funciones de administrador y contador al mismo tiempo

Mediante consulta 2015-0863 emitida por el CTCP, se manifestó lo siguiente:

“No existe una norma legal que tenga un impedimento tácito en que se prohíba al administrador de la copropiedad, quien a su vez es el representante legal, ser simultáneamente el contador, sin embargo, el administrador debe ceñirse a lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, pues si en estas se especifica que el cargo de contador debe ser ejercido por una persona diferente al administrador, se debe tener en cuenta esta restricción.

No obstante lo anterior, el CTCP considera que por razones de ética y de control interno, no es conveniente que las funciones de administrador y de contador sean ejercidas por la misma persona, pues implica una concentración de funciones que puede ser de alto riesgo para la entidad. Cuando se preparen los estados financieros, el administrador que a su vez desarrolla funciones de contador, solo podría firmar el estado financiero utilizando una de sus condiciones, ya que no podría predicarse que los estados financieros cumplen el requisito de certificación establecido en las normas legales (Ver Art. 37 de la Ley 222 de 1995 modificatoria del libro segundo del Código de Comercio).

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



“Art. 37 Ley 222 de 1995. Estados Financieros Certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.”

Las normas éticas que rigen la profesión (Ley 43 de 1990 artículos 35 al 40, y el anexo 4° del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones¹) expresan lo siguiente:

- *La profesión contable se caracteriza por asumir la responsabilidad de actuar en interés público. En consecuencia, la responsabilidad de un profesional de la contabilidad no consiste exclusivamente en satisfacer las necesidades de un determinado cliente o de la entidad para la que trabaja².*
- *El profesional de la contabilidad cumplirá los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad, y comportamiento profesional³.*
- *La objetividad representa imparcialidad y actuación sin perjuicios en todos los asuntos que corresponden al campo de acción del contador público (incluye la certificación de estados financieros⁴);*
- *Cuando se realice cualquier servicio profesional (incluida la elaboración y certificación de información financiera) el contador público deberá identificar si existen amenazas en relación con la objetividad (por tener intereses o relaciones con la entidad o sus administradores⁵).*
- *Ante la existencia de una amenaza en relación con la objetividad, el contador debe aplicar una salvaguarda para eliminar o reducir dicha amenaza a un nivel aceptable. Dentro de las salvaguardas se incluyen: 1-retirarse del cargo de contador, 2- poner fin a la relación financiera o empresarial que origina dicha amenaza, 3- comentar la situación entre los órganos de administración de la entidad (entre otras)⁶.*

Así mismo es importante tener en cuenta las definiciones traídas en lo párrafo primero del artículo 37.1 **Integridad** y 37.10 **Conducta ética** de la Ley 43 de 1990, cuyo cumplimiento obliga a todo contador público, por el solo hecho de serlo. Complementariamente le informamos que la Resolución #0604 de 2020 emitida por la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, reglamenta el procedimiento de los procesos disciplinarios que son adelantados por el tribunal disciplinario, con los requisitos para formular una queja si dentro del marco ético se considera hay lugar a ello..

¹ Se denomina Código de Ética para profesionales de la contabilidad, en especial la parte C trata el tema de profesionales de contabilidad en la empresa.

² Párrafo 100.1 del Código de ética para profesionales de la contabilidad incorporado en el anexo 4° del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

³ Párrafo 100.5 del Código de ética para profesionales de la contabilidad.

⁴ Artículo 37.2 de la Ley 43 de 1990, Objetividad.

⁵ Párrafo 280.1 del Código de ética para profesionales de la contabilidad.

⁶ Párrafo 280.4 del Código de ética para profesionales de la contabilidad.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015: “los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

Cordialmente,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

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