



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

CTCP-10-00310-2016

Bogotá, D.C.,

Señor

JAIME PINZON AVILA

Administrador

Conjunto Residencial Parque de Cadiz

Carrera 44 B No. 22-65 Bogotá

Asunto: Consulta 1-2016-004233

Destino: Externo

Origen: 10



MinCIT

2-2016-004427 REF:1-2016-004233
2016-03-18 11:33:35 AM FOL:1
MEDIO: Postexpress ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: JAIME PINZON AVILA / ADMINIS

| REFERENCIA | |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado | 07 de 03 de 2016 |
| Entidad de Origen | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP | 2016-206 -CONSULTA |
| Tema | EEFF de Propiedad Horizontal presentados bajo 2649 |

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

El día 5 de marzo del año en curso se realizó en nuestra propiedad horizontal Parque de Cadiz la asamblea general de copropietarios. Dentro del informe presentado por la Administración se le entregaron a cada propietario los Estados Financieros (Balance General, Estado de Resultados y Notas a los Estados Financieros) para aprobación de estos en la Asamblea.

La información que se presentó en las Notas 01 Entidad y Objeto v Social y Nota 02 Políticas Contables expresaba que el marco jurídico de la contabilidad se constituye con el Decreto 2649 de 1993 y que la preparación de los estados financieros se observan principios generalmente aceptados en Colombia de acuerdo al Decreto 2649 de 1993. Pese a esta información fueron aprobados.

1. *¿Estos estados financieros presentados por el contador son válidos para que la Asamblea los aprobara?*
2. *¿Existe alguna excepción para que el contador procediera a presentarlos bajo las normas del Decreto 2649 de 1993?*

Nit. 830115297-6

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v11

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

3. ¿Si existe error, se deberá presentar alguna queja formal ante los órganos competentes por habernos inducido a aprobar unos estados financieros que no cumplen con los principios generalmente aceptados en Colombia?
4. ¿Es obligación de este contador volverlos a presentar pese a que fueron aprobados?
5. ¿El administrador que firmó estos estados financieros tiene responsabilidad frente a esto?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. **¿Estos estados financieros presentados por el contador son válidos para que la Asamblea los aprobara?**

La respuesta a esta consulta puede encontrarla en el concepto 2016-181 emitida por este Consejo. También puede revisar las consultas 2016-152 y 2016-184, 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839 que se refieren a temas similares a los de su consulta, las cuales pueden encontrar en la página www.ctcp.gov.co, enlace consultas.

2. **¿Existe alguna excepción para que el contador procediera a presentarlos bajo las normas del Decreto 2649 de 1993?**

A la fecha de esta respuesta, no existe ninguna disposición legal que haya exceptuado a las propiedades horizontales de aplicar los nuevos principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Los principios aplicables para una entidad del Grupo 3 están contenidos en el Decreto 2706 de 2012, el cual fue compilado en los Decretos 2420 y 2496 de 2015, sin que hasta la fecha se haya realizado ninguna modificación a los principios originales que fueron emitidos en el Decreto 2706 a finales del año 2012.

3. **¿Si existe error, se deberá presentar alguna queja formal ante los órganos competentes por habernos inducido a aprobar unos estados financieros que no cumplen con los principios generalmente aceptados en Colombia?**

Tal como está indicado en la Ley 675 de 2001 los responsables por la preparación y presentación de los estados financieros son los administradores de la copropiedad.

De otra parte, si el peticionario considera que el contador público lo ha expuesto a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

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

El problema fundamental es que se aprobaron estados financieros sobre una base de principios de contabilidad que ya estaba derogada; aun cuando es probable que esta base de principios no tenga diferencias significativas con los requerimientos del Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015.

4. ¿Es obligación de este contador volverlos a presentar pese a que fueron aprobados?

Ver respuesta al numeral 1°

5. ¿El administrador que firmó estos estados financieros tiene responsabilidad frente a esto?

Ver respuesta al punto 3. El artículo 51 de la Ley 675/2001 establece las responsabilidades del administrador, dentro de las cuales se especifica la de llevar bajo su responsabilidad la contabilidad.

*"ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. 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:
(...) 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto".*

Pero además, en el artículo 50 de la Ley 675/2001, se establece que el Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

*"ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador (...)
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." (Negrillas fuera del texto)*

Para facilitar la aplicación de los nuevos marcos técnicos el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

