

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-020617
Fecha de Radicado	07 de julio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0414
Tema	Reclamaciones – Actuaciones - Administrador

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Muy respetuosamente solicito que me orienten sobre la siguiente situación que se viene desarrollando en una propiedad horizontal. El administrador ha venido utilizando recursos provenientes de cuotas extraordinarias en fines ajenos a los aprobados por la asamblea de copropietarios. Así mismo, fue evidenciado que presentó por varios años seguidos informes financieros que no eran fieles a la situación real de la copropiedad, por lo que se han tomado decisiones erradas en temas presupuestales y a 31 de diciembre de 2020 se registró un déficit presupuestal de varios millones de pesos.

- 1. ¿qué implicaciones surgen de su actuar?,*
- 2. ¿cuáles son las acciones que se pueden adelantar?”*

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:

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo anterior, se considera pertinente exponerle que este Consejo dio respuesta a una pregunta similar en la consulta 2021-0225 y fecha de radicación 1-04-2021 y en la cual se manifestó lo siguiente:

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

“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 francas 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 periodo 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)

(...)

Es importante tener en cuenta que si, como lo afirma, se expusieron por el administrador estados financieros a la asamblea como era su deber, debían reflejar la situación financiera de la copropiedad y tales estados debían estar debidamente certificados en los términos del artículo 37 de la Ley 222 de 1995, tanto por el Representante Legal como por el Contador bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado. Si dichos estados financieros **certificados** conforme a la Ley fueron alterados, las consecuencias son de índole jurídico, lo cual está fuera del alcance este Consejo.

El citado artículo anterior el cual debe observarse por remisión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 expresamente ordena:

“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

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

han tomado fielmente de los libros.”

En cuanto a la verificación de las afirmaciones a que alude el artículo anterior, se encuentran contenidas en el Decreto 2270 de 2019, compilado en el anexo 6 del DUR 2420 de 2015 el cual ordena:

“ARTICULO 3º. VERIFICACION DE LAS AFIRMACIONES. *Antes de emitir estados financieros, la administración del ente económico debe cerciorarse que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas, en cada uno de sus elementos.*

Las afirmaciones, que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas, son las siguientes:

Existencia - *los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período.*

Integridad - *todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.*

Derechos y obligaciones - *los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte.*

Valuación - *todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.*

Presentación y revelación - *los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.”*

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.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús M Peña B.

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