

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2024-040658
Fecha de Radicado	28 de octubre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0410
Tema	PH – Temas varios: Intereses, políticas y ética

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En este correo les anexo una segunda respuesta dada por el administrador, al solicitarle me diera una respuesta de fondo pues sigo con la inquietud de como aplica los intereses, pues no soy contadora y no entiendo todo lo que me ha enviado sin una explicación detallada. Por esto acudo a su experticia ya que son profesionales en el tema y se acaba de dar una nueva Orientación Técnica No 15 para la propiedad Horizontal. He buscado información y llegué a videos de LA HORA CONTABLE donde hablan de políticas de recaudo e igual lo he escuchado de otros profesionales y deseo saber:

- 1. Lo que se me ha enviado por parte de la administración son Políticas de Recaudo o Políticas contables para PH?*
- 2. Los intereses me los están cobrando por mes y no por días, como se evidencia en el pantallazo que me adjunta la administración, Es correcto hacerlo de esta forma?*
- 3. Creen ustedes que se debe actualizar o corregir estas políticas que me han hecho llegar de parte de la administración?*
- 4. Me pueden indicar si la contadora al llevar 23 años en la copropiedad no ha perdido independencia?*
- 5. Es correcto que sea el consejo quien elija la contadora en la copropiedad?*

Agradezco toda la ayuda que me puedan brindar, ruego el favor explicarme en un lenguaje no técnico, pues el consejo y la administración de mi copropiedad poco entienden de contabilidad y creo que estos intereses se han cobrado así durante los 23 años que lleva la contadora en la copropiedad. (...)"

RESUMEN:

Es deber de la administración de la copropiedad actualizar las políticas contables cuando existan modificaciones en la regulación colombiana, surjan transacciones no contempladas previamente o se busque mejorar la fiabilidad y relevancia de los estados

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

financieros. En cuanto a la ética profesional de los contadores públicos, se deben observar los principios y conductas establecidos en la Ley 43 de 1990 (artículos 35, 36 y 37) y en el Anexo 4 del DUR 2420 de 2015. Finalmente, la Ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal, asigna al administrador funciones específicas contempladas en su artículo 51, como la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Esta consulta es una ampliación de la solicitud presentada previamente por la peticionaria, a la cual se dio respuesta mediante el concepto [2024-0403](#), específicamente a las primeras dos preguntas. Por lo tanto, se procede a dar respuesta a las siguientes:

3. Creen ustedes que se debe actualizar o corregir estas políticas que me han hecho llegar de parte de la administración?

Mediante el concepto [2021-0546](#) emitido por el CTCP, en respuesta a una consulta similar relacionada con la actualización de las políticas contables, se manifestó lo siguiente:

"(...) para cumplir los requerimientos legales establecidos en el DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, se entendería que un buen administrador¹ debe mantener actualizadas las políticas contables que sirven de base para la elaboración de la información financiera, lo que incluye adoptar los cambios en las mismas ocurridos cuando una nueva norma es emitida.

La administración es la responsable de llevar la contabilidad, para ello se apoya en los servicios de preparación y presentación que son prestados por los Contadores Públicos. Por ello, las políticas contables son responsabilidad de la administración, ellas se fundamentan en los marcos de información financiera emitidos, y en las evaluaciones y análisis de los usuarios de la información. (...)"

¹ Ver el Art. 1 de la Ley 60 de 1981.

Cuando se produzcan modificaciones en la regulación colombiana, surjan cambios o transacciones no contemplados previamente en la propiedad horizontal o se considere que el cambio de una política contable mejorará la fiabilidad y relevancia en la presentación de los estados financieros, es deber de la administración actualizar las políticas contables de la copropiedad.

4. Me pueden indicar si la contadora al llevar 23 años en la copropiedad no ha perdido independencia?

En materia de ética profesional para los contadores públicos, le recomendamos consultar los principios y conductas éticas incorporados en la Ley 43 de 1990 (artículos 35, 36 y 37) y en el anexo 4 del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015.

Es importante que la contadora tenga en cuenta lo indicado en la sección 100 – Introducción y principios fundamentales, puntualmente el párrafo 100.2:

"100.2 El presente Código contiene tres partes. La Parte A establece los principios fundamentales de ética profesional para los profesionales de la contabilidad y proporciona un marco conceptual que éstos aplicarán con el fin de:

- a) Identificar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales,*
- b) Evaluar la significatividad de las amenazas que se han identificado, y*
- c) Cuando sea necesario, aplicar salvaguardas para eliminar las amenazas o reducirlas a un nivel aceptable. Las salvaguardas son necesarias cuando el profesional de la contabilidad determina que las amenazas superan un nivel del que un tercero, con juicio y bien informado, sopesando todos los hechos y circunstancias específicos conocidos por el profesional de la contabilidad en ese momento, probablemente concluiría que compromete el cumplimiento de los principios fundamentales.*

En la aplicación del presente marco conceptual el profesional de la contabilidad utilizará su juicio profesional".

5. Es correcto que sea el consejo quien elija la contadora en la copropiedad?

La Ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal, establece en las funciones del administrador del artículo 51, lo siguiente:

"5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto".

De acuerdo con lo anterior, el administrador es quien elige al contador público encargado de preparar la información contable y financiera en la propiedad horizontal.

Respecto al consejo de administración, la ley antes mencionada determina sus funciones en el artículo 55:

"Artículo 55. FUNCIONES. *Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal".*

El artículo 50 establece por su parte, quién es el responsable de designar al administrador en la propiedad horizontal:

"Artículo 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. *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 período 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*". Destacado fuera de texto.

Le recomendamos revisar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#).

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co