

A 100034322100


**MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO**


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



CTCP - 2015 - 00160

Bogotá, D.C.,

MinCIT
2-2015-009521
2015-07-01 08:21:01 AM FOL:3
MEDIO: Correspondencia ANE 7a
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES:

Destino: Externo

Asunto: Consulta

Fecha de Radicado.....	04 de 05 de 2015
Entidad de Origen.....	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP....	2015-353 CONSULTA
Tema.....	Comportamiento anti-ético de un contador

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

¿Qué tan ética y legal puede ser la participación u omisión de la contadora de mi conjunto residencial para motivar que una asamblea de copropietarios en menos de diez minutos decida si o no de los siguientes aspectos?:

- 1. La consideración de dar destinación libre a los recursos del conjunto (432 apartamentos).** Al respecto me pregunto si esta solicitud fue aprobada por la asamblea, no mantiene una acción ilegal, en la medida en que tal vez no sea ético que un contador avale este hecho, pues creo que es desde esta profesión donde la destinación de rubros específicos para acciones puntuales puede permitirnos un orden, claridad y transparencia para el manejo de cualquier recurso. Además la empresa que nos llevó a un embargo anterior, destinó el rubro de vigilancia según ellos, para otros gastos, generándonos grave afectación económica. *¿Cómo podría informar a los consejeros y propietarios para evitar que este aval dado por la contadora, no nos implique otro embargo futuro u otro mal manejo contable de conjunto?*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.minciti.gov.co



GD-FM-009 V8

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

2. **La consideración de que cualquier aporte que haga un copropietario, dichos rubros vayan a deudas antiguas.** Esta solicitud no permitirá discriminar los aportes de cuotas ordinarias, extraordinarias, y otros, sino que todo irá a un mismo fondo. En un conjunto, donde la anterior administración se llevó todos los libros contables o cualquier registro sobre el mismo, **¿esta propuesta expuesta con el aval de la contadora y aprobada por la contadora, qué tan ética o legal es?**
3. **La consideración de que la asamblea sea quien decida si se avalan o no los Paz y Salvos de deudas de cuotas u otros, que a la fecha se están presentando firmados por la administración anterior empresa que embargó al conjunto.** **¿No es la tarea de una contadora solicitar los soportes bancarios de cualquier paz y salvo y más aún los de una empresa que generó embargo en el mismo conjunto? ¿llevar este tema hará que sea avalado o no por una asamblea y no por ella es ético y legal?**

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:

No corresponde al CTCP sancionar o llamar la atención sobre comportamientos antiéticos, estas funciones corresponden a la JCC. Sin embargo, el CTCP sí puede orientar respecto a lo dispuesto en la ley que regula el régimen de propiedad horizontal, y desde este punto de vista se abordará la respuesta a la consulta efectuada.

Pregunta 1:

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001, describe que una de las funciones del administrador de la copropiedad es preparar y presentar el Presupuesto anual de ingresos y gastos para cada ejercicio anual.

"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:

1. **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.**" (Negrillas fuera del texto)

El artículo 38 de la Ley 675 de 2001, describe que una de las funciones de la asamblea general de copropietarios es aprobar el Presupuesto anual de ingresos y gastos para cada ejercicio anual.

"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La **asamblea general de propietarios** es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y **tendrá como funciones básicas** las siguientes:

- (...) 2. **Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.**

(...) 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso." (Negrillas fuera del texto)

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001, establece la creación del fondo de imprevistos equivalente al 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos.

"ARTÍCULO 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal." (Negrillas fuera del texto)

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 antes mencionada, la Asamblea no puede disponer libremente de los dineros recaudados, pues los gastos deben obedecer a un presupuesto presentado por la Administración que debe aprobar la Asamblea, además, parte de los recursos obtenidos se deben destinar a la conformación del fondo de imprevistos descrito en el artículo 35 de esta misma ley. Adicionalmente, hay que recordar que el monto de las cuotas de administración están basadas en los presupuesto de gastos anuales.

Pregunta 2:

Respecto a esta consideración, la Asamblea General de Copropietarios tiene autonomía para regular estos aspectos. El CTCP recomienda, que para efectos de control, se lleve un registro detallado del pago de cuotas ordinarias a qué periodo corresponden.

Pregunta 3:

Al respecto, el numeral 13 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece que es el administrador quien expide los paz y salvos de cuentas con la administración, pues a su cargo está la contabilidad de la copropiedad (numeral 5° artículo 13) y el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias (numeral 8° artículo 13)

"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.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular." (Negrilla fuera del texto)

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

Dentro de las funciones de la Asamblea de Copropietarios descritas en el artículo 38 la Ley 675 de 2001, no está específicamente el avalar un paz y salvo a un copropietario, sin embargo, en el numeral 12 de este artículo se establece "y las demás funciones fijadas en el reglamento"

"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

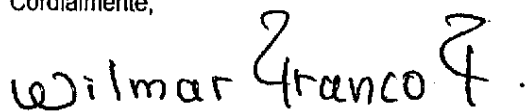
(...) 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal."

Finalmente, si algún copropietario no está de acuerdo con alguna decisión tomada en alguna Asamblea de Copropietarios, y cumple alguna condición descrita en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, se permite la impugnación de la misma.

"ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.