

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

tcastaneda@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2021-001440

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	22 de enero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0027
Código referencia	O-3-960
Tema	Propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

- *“(…) ¿Pueden los copropietarios votar en la asamblea cuando no están a Paz y salvo con sus compromisos financieros correspondientes a la convocación de la Asamblea?”*
- *“¿El Contador de la Propiedad Horizontal de un edificio residencial, puede participar como trabajador y también ser Secretario en la asamblea de Copropietarios?”*
- *“¿Cuándo un copropietario no está al día con las cuotas de sostenimiento designadas por la asamblea y por ejemplo empieza a pagar, cómo se causan y contabilizan los intereses y los pagos de la (s) cuota (s)?”*
- *“¿El administrador (que es un copropietario y trabajador del edificio) necesita tener una póliza de responsabilidad por el trabajo que realiza?”*
- *“¿Cuánto tiempo tienen vigencia los informes y estados financieros que son aprobados por la asamblea y que después de varios años se descubre que no son correctos?”*
- *“¿Qué pasa cuando el administrador ejecuta obras que no están autorizadas en el Presupuesto aprobado por la asamblea y tampoco tiene autorización escrita por el Consejo de Administración?”*
- *“¿Qué pasa cuando los Estados Financieros (incluyendo la elaboración del presupuesto) que ha venido presentando el Contador a la administración no están bien presentados y las cifras en algunas partes no son las correctas?”*
- *“¿Son válidas las asambleas virtuales? Hay poderes especiales para estas?”*

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**

- *¿Los estados financieros, anexos, sus explicaciones e informes administrativos tienen que estar listos para los copropietarios con cuántos días antes de la reunión convocada?*

RESUMEN

“cuando se encuentren errores en los estados financieros de periodos anteriores, deberá observarse lo señalado en los marcos de información financiera que aplique la copropiedad”

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 una consulta en los siguientes términos.

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En relación con sus preguntas, le informamos que el CTCP es un organismo de normalización técnica, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Al revisar su consulta, encontramos que muchas de las preguntas formuladas no son competencia de este Consejo, por lo que recomendamos consultar el siguiente enlace, donde se resuelven preguntas frecuentes emanadas de los foros distritales de propiedad horizontal realizados por participación Bogotá – IDPAC:

<https://www.participacionbogota.gov.co/propiedad-horizontal-preguntas>

Respecto de las preguntas relacionadas con nuestra función, a continuación incluimos nuestra orientación y comentarios:

¿El Contador de la Propiedad Horizontal de un edificio residencial, puede participar como trabajador y también ser Secretario en la asamblea de Copropietarios?

El contador de la propiedad horizontal hace parte de la administración de la copropiedad, sus

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**

funciones deben ser las señaladas en el contrato que suscribe el contador y el usuario de sus servicios. Dentro de sus funciones podrían incluirse temas administrativos que apoye la gestión financiera de la copropiedad y el trabajo de los órganos de dirección y administración de la copropiedad. Respecto del nombramiento del secretario, le corresponderá a la Asamblea decidir quién ejercerá en las reuniones de la copropiedad.

¿Cuánto tiempo tienen vigencia los informes y estados financieros que son aprobados por la asamblea y que después de varios años se descubre que no son correctos?

El numeral segundo del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 menciona que es función de la asamblea de copropietarios *“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”*.

Cuando se encuentren errores en los estados financieros de periodos anteriores, deberá observarse lo señalado en el marco de información financiera aplicado por la copropiedad. En algunos casos se requiere el ajuste retroactivo de los errores, y en otros, ajustes en el período en el cual se identifica el error.

Respecto de entidades que pertenezcan al grupo 3 y apliquen las NIF para Microempresas, en los conceptos 2020-0669 y 2020-0704 se manifestó lo siguiente:

“El anexo 3 del DUR 2420 de 2015 contiene el marco de información financiera para microempresas, el cual a través del capítulo XV establece los criterios a sujetarse para la aplicación por primera vez”.

¿Qué pasa cuando el administrador ejecuta obras que no están autorizadas en el Presupuesto aprobado por la asamblea y tampoco tiene autorización escrita por el Consejo de Administración?

De conformidad con la Ley 675 de 2001, el presupuesto es aprobado por la Asamblea de copropietarios, no obstante no se especifica si el presupuesto es absolutamente rígido y no puede modificarse posteriormente ante situaciones imprevistas o incrementos o reducciones no presupuestadas. No obstante el administrador debe rendir cuentas a los copropietarios en la asamblea general, y es allí donde se determinará si el apartarse del presupuesto aprobado corresponde a una buena o mala gestión, lo que seguramente servirá de soporte para que el consejo de administración decida renovar o no su contrato.

¿Qué pasa cuando los Estados Financieros (incluyendo la elaboración del presupuesto) que ha venido presentando el Contador a la administración no están bien presentados y las cifras en algunas partes no son las correctas?

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

Cualquier error observado en el presupuesto o estados financieros, podrá expresarse en la reunión de la asamblea de copropietarios, o mediante solicitud de explicación al consejo de administración o administrador de la propiedad horizontal.

¿Los estados financieros, anexos, sus explicaciones e informes administrativos tienen que estar listos para los copropietarios con cuántos días antes de la reunión convocada?”

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001 menciona que la reunión ordinaria “*con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año*” será convocada con una antelación no inferior a quince días calendario.

Aunque no se exprese literalmente, la convocatoria debe contener los estados financieros sometidos a aprobación, el presupuesto, las personas postuladas a los cargos, entre otros.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “*Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, 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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Angel Díaz Martínez / Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco/ Carlos Augusto Molano R.