



MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO



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

CTCP-2015-00280  
Bogotá D. C.,

Señor  
**GIOVANNI CHITIVA**  
[contadoresunoa@yahoo.com](mailto:contadoresunoa@yahoo.com)



MinCIT

2-2015-012292  
2015-08-04 11:00:07 AM FOL:2  
MEDIO:Email ANE:  
REM:GABRIEL SUAREZ CORTES  
DES:GIOVANNI CHITIVA

Destino: Externo  
Asunto: **Consulta**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	30 de marzo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 – 229 – CONSULTA
Tema	FUNCIONES – CONTADOR – PROPIEDAD HORIZONTAL

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, la Ley 1755 de 2015 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) deseo formular las siguientes pregunta (sic) con respecto a una propiedad horizontal:*

*Un contador publico (sic), en ejercicio de sus funciones:*

1. *¿Debe elaborar el presupuesto anual de gasto?*
2. *¿Esta facultado para realizar arquezos de caja, o estos los debe realizar el contador de la P.H. y el Revisor fiscal únicamente esta facultado para hacer las revisiones pertinentes de los soportes que resulten de dichos arquezos?*
3. *¿La propiedad horizontal que realice ventas de gaseosa esta obligada a contabilizar el inventario y el costo de venta del producto?*
4. *El Revisor Fiscal deberá pasar por escrito toda sugerencia que considere pertinente, y el contador solo deberá acatarlas, o este debe también (sic) dará su concepto para buscar el beneficio mutuo de la P.H. cliente?*
5. *¿que pasa si el contador no pone su conocimiento a favor del conjunto y solo manifiesta hacer lo que el Revisor le sugiere o manifiesta?"*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009 V8

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

## 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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

El numeral 2° del artículo 38 de la ley 675 de 2001, acerca de las funciones de la Asamblea, establece:

**“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. (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, y dando respuesta a su primera pregunta, en nuestra opinión, la elaboración del presupuesto anual de ingresos y gastos, es responsabilidad del Consejo Administrativo y del Administrador de la propiedad horizontal.

Respecto a la pregunta No. 2, los arqueos de caja menor constituyen un mecanismo de control interno, el cual puede ser desarrollado por parte del contador y/o del revisor fiscal. La revisión de los soportes de los arqueos puede realizarse a discreción del revisor fiscal, como una extensión de su labor de verificar lo adecuado del sistema de control interno de la propiedad horizontal.

Acerca de la pregunta No. 3, al incurrir la propiedad horizontal en la comercialización de gaseosas como mecanismo de generación de ingresos, se deben utilizar las cuentas necesarias para el control de este inventario, el registro de unos ingresos no operacionales y con su respectivo costo de mercancía vendida. Todo lo anterior, de acuerdo al catálogo de cuentas utilizado por parte de la Propiedad Horizontal.

Acerca de las preguntas 4 y 5, la responsabilidad del revisor fiscal comprende el desarrollo de pruebas con las cuales pueda constatar el cumplimiento de las disposiciones normativas a las cuales está sujeta la copropiedad, y que las operaciones desarrolladas por la misma se ajustan a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, debiendo informar de manera oportuna cuando no se cumplan dichas disposiciones y sugerir recomendaciones y oportunidades de mejora.

Dichas recomendaciones son de libre adopción por parte del contador, administrador y del Consejo Administrativo, pero no exoneran a estos entes de la responsabilidad de que no se controlen los riesgos derivados de las situaciones planteadas por el revisor fiscal.



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

Se presume que la gestión tanto del contador como del revisor fiscal deben estar enfocadas en el bienestar y la salvaguarda de los activos de la propiedad horizontal, evitando al máximo cualquier exposición a daños y perjuicios por la omisión o aplicación errónea de asuntos normativos.

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,

**GABRIEL SUÁREZ CORTÉS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

