

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-035922
Fecha de Radicado	01 de diciembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0716
Tema	Consejo de administración – ausencia administrador

CONSULTA (TEXTUAL)

- “1. Esta facultado un miembro del consejo de Administración para fungir de igual modo como contador de la copropiedad. Entendiéndose que elabora la contabilidad, firma los Estados financieros y recibe una remuneración por su trabajo.*
- 2. De existir algún tipo de inhabilidad, esta conducta puede ser conocida y sancionada por la Junta Central de Contadores.*
- 3. El consejo de administración en una copropiedad puede asumir el control del manejo de los recursos económicos, en el entendido que, entre otros, realiza pagos directamente a los proveedores. Marginando totalmente de esta responsabilidad al Administrador y Representante Legal.*
- 4. Las sanciones en que incurre la copropiedad por el no pago o declaración de los impuestos, ¿quién la debe asumir?: la asamblea de propietarios, el consejo de administración, el administrador o el contador.*
- 5. El consejo de administración está facultado para responsabilizar al administrador de actos administrativos y contables anteriores a su fecha de vinculación.”*

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:

Debemos reiterar que el CTCP no tiene como función la de resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, por ello nuestros conceptos se circunscriben a dar orientación general sobre la aplicación de los marcos técnicos de contabilidad, información financiera, aseguramiento de la información y revisoría fiscal, por lo que los aspectos relacionados con los entes decisorios en una copropiedad, deberán ser consultados directamente a la entidad encargada de ejercer

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

la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

El artículo 36 de la Ley 675 de 2001, establece:

“La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

Parágrafo 1o. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo.”

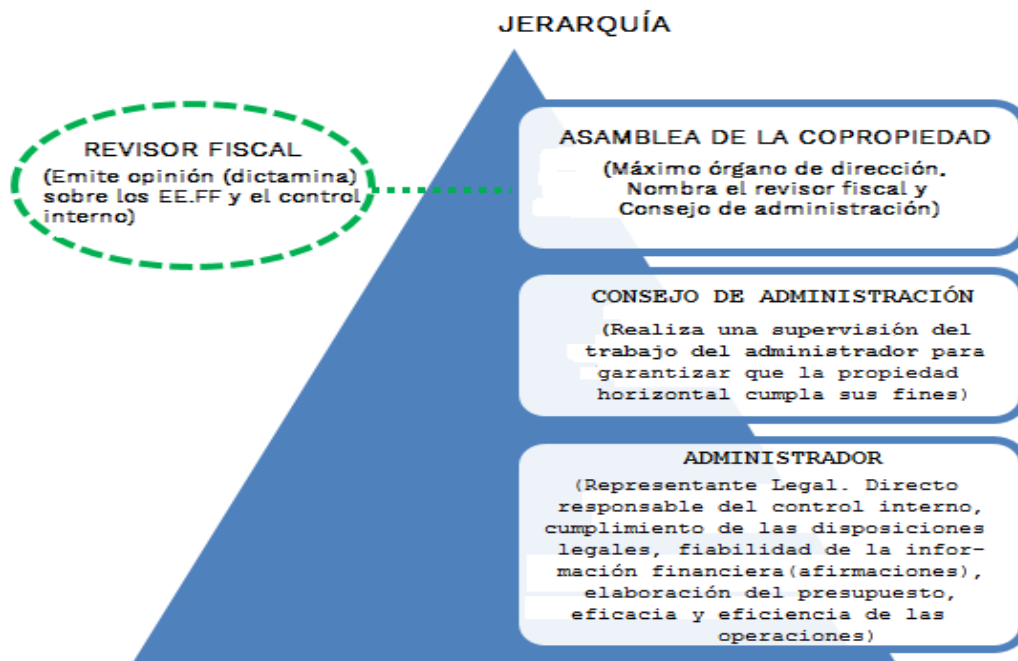


Figura elaborada por el CTCP y basada en concepto: 2020-1103 de 11-02-2021.

De lo anterior, el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 en relación con la naturaleza del administrador, establece que la elección del administrador la hace el consejo de administración. Es por ello, que ante la renuncia del administrador, lo que debe procederse es a la elección de un nuevo administrador. En las funciones de los administradores, está claro que ellos deben reportar al Consejo de Administración, quien es el órgano de dirección que lo ha nombrado.

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

Así mismo, es importante resaltar, la responsabilidad de llevar la contabilidad es del administrador conforme a lo que establece el artículo 51 numeral 5 de la Ley 675 de 2001. Sin que se conozca por este Consejo la prohibición de que un miembro del Consejo de Administración pueda actuar como contador de una copropiedad, no se considera conveniente, por cuanto los estados financieros certificados por el representante legal y el contador público responsable de su preparación, hacen parte de la rendición de cuenta de los administradores, es decir el representante legal (administrador) y los consejeros o miembros del Consejo de administración.

Respecto del Consejo de Administración la Ley 675 de 2001 en su artículo 55 establece:

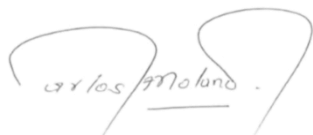
“Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.” *Negrita fuera de texto.*

De acuerdo con lo anterior, se observa que en una propiedad horizontal existen órganos que tienen funciones y que asumen responsabilidades establecidas en la Ley, por lo cual ***“le corresponde a la Asamblea General de Propietarios crear y modificar el reglamento de propiedad horizontal, donde se debe dejar evidencia de los límites y autorizaciones que se le dan al Consejo de Administración, sobre las diferentes actuaciones de este último”***¹

En cuanto a la exigencia de responsabilidades, no corresponde al Consejo Técnico pronunciarse por tratarse de un tema netamente legal.

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B.

¹ Tomado de <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=16fb6637-5502-4fe4-b7cf-5255c8ecc93e>