

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-011459
Fecha de Radicado	14 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0233
Tema	Inquietudes - Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“1. ¿El Índice Base de Cotización para liquidar los aportes de seguridad social que debe realizar un administrador de un conjunto residencial de PH, es sobre el 40% de los honorarios pactados en el Contrato de Prestación de Servicios o del 40% de los ingresos se descuenta manutención y lo necesario para ejercer la actividad y el IBC será el valor final una vez hecho el descuento del 40%?”

2. ¿Si un miembro de consejo solicita copia de los contratos suscritos con administrador, empresa de vigilancia, aseo y otros, el administrador puede negar la petición por la ley de habeas data o protección de datos?”

3. ¿Qué pasa si un revisor fiscal omite la revisión de pagos de seguridad social del administrador?”

4. ¿Cómo se pueden calcular los honorarios de un administrador de PH, contador y revisor fiscal?”

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 la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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

Respecto a la pregunta No. 1, es preciso mencionar que dicha inquietud no tiene un carácter técnico contable, razón por la cual no es competencia de este Consejo y para lo cual sugerimos a la peticionaria extender dicha inquietud al ministerio de trabajo y seguridad social, si tiene duda sobre la aplicación de la normativa vigente al respecto.

Acerca de la pregunta No. 2, las responsabilidades de la administración de una copropiedad son las señaladas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001; y que citamos a continuación:

“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.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
- 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*
- 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
- 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.*
- 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
- 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

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**

11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.*
12. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*
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*
14. *Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*
- PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.”*

Adicionalmente, el artículo 55 de la citada ley, expone:

“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.”

Es importante que se tenga en cuenta quiénes son administradores y sus responsabilidades lo cual se encuentra en los artículos 22 y 24 de la Ley 222 de 1995, que se deben acatar en forma extensiva a la Ley 675 de 2001.

La Ley 675 de 2001, establece que son órganos de dirección y administración de la copropiedad la asamblea general, el administrador y el consejo de administración si lo hubiere (artículo 36), incluso el nombramiento del administrador corresponde al Consejo de Administración, si lo hay. Por ello, los miembros del Consejo de Administración, al ser administradores, deberían tener acceso a esta información, si se limitara la información que está disponible para ellos, se generaría la imposibilidad de ejercer su función. En conclusión, sería contrario a la Ley que se restringiera el acceso del consejo de administración a documentos relacionados con la situación, jurídica, económica y financiera de la copropiedad.

Respecto de la pregunta 3, sobre omisión de la revisión de los pagos de seguridad social, se tendrá en cuenta lo establecido en los controles que ha establecido la entidad. En todo caso, deberá tenerse en cuenta que la responsabilidad por los pagos de la seguridad social es de la administración de la copropiedad, y no del revisor fiscal, lo cual no significa que el revisor fiscal, en su planeación, y en sus informes, no indique los riesgos que asumen los copropietarios, cuando se incumplen las obligaciones legales.

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

Finalmente le recomendamos observar lo establecido por los artículos 11 y 12 del Decreto 1406 de 1999 referidos al revisor fiscal en relación con la seguridad social integral y compilado en el D.U.R. 780 de 2016, al igual que lo indicado sobre las funciones en el artículo 207 del Código de Comercio.

En cuanto a la pregunta No. 4 sobre honorarios para los Contadores Públicos, el CTCP se ha manifestado fundamentalmente mediante Orientación Técnica Profesional a la cual se alude en concepto 2018-0871 de la siguiente manera:

Concepto	Comentario
2018-0871	En la Orientación emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública el 16 de junio de 2009 – Tarifas de Honorarios Profesionales, podrá encontrar una guía para la determinación de los honorarios, que pueden variar de acuerdo con la complejidad de la labor contratada, el tiempo de dedicación, tamaño de la empresa contratante, antecedentes del cliente y de las operaciones que se realizan, nivel de incertidumbre y de la viabilidad de la empresa, responsabilidad que se asume, riesgo profesional involucrado, supervisión y calidad del trabajo y experiencia en la labor que se contrata, entre otros. El CTCP, no tiene competencia para fijar tasas, bases, honorarios o tarifas, lo planteado en la Orientación referida corresponde a una propuesta, y como Orientación que es, no tiene carácter vinculante.

Respecto de la tabla de honorarios, en junio 16 de 2009, el CTCP publicó un documento denominado “orientación profesional, tarifas de honorarios profesionales” donde se manifestó lo siguiente:

“Como se puede observar, la Ley 43 de 1990 señala como un derecho de los profesionales contables el recibir una remuneración por el trabajo ejecutado. Esta remuneración debe fijarse por escrito con base en las características propias de cada labor, teniendo en cuenta las especiales circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se presta el servicio, en especial considerando los siguientes aspectos:

- *Complejidad de la labor contratada;*
- *Tiempo de dedicación;*
- *Tamaño de la empresa contratante;*
- *Antecedentes del cliente y de las operaciones que se realizan;*
- *Nivel de incertidumbre y de la viabilidad de la empresa;*
- *Responsabilidad que se asume;*
- *Riesgo profesional involucrado;*
- *Supervisión y calidad del trabajo;*
- *Experiencia en la labor que se contrata;*
- *Requerimientos de equipo humano y de necesidades tecnológicas.*

En síntesis, todos aquellos aspectos que apuntan al cumplimiento y a la prestación de un servicio basado en la excelencia adecuado a las necesidades de los usuarios, que permita el tratamiento específico para cada tema en particular, así como el análisis y la solución de los problemas de manera rápida y, la atención inmediata de los requerimientos de cada contratante. Para ello se hace necesario que se analicen los costos de las horas de dedicación de los profesionales involucrados en el trabajo, ya sean especialistas o simples ejecutantes y se tengan en cuenta cada uno de los factores enunciados precedentemente, a fin de fijar una tarifa de honorarios profesionales acorde con la labor que se contrata”.

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



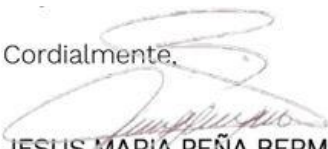
GD-FM-009.v20

Mediante concepto 2019-0538, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública indicó también que para establecer los honorarios profesionales deberán tenerse en cuenta las normas profesionales y la experiencia, preparación y complejidad del trabajo ofrecido. El código de ética para contadores del anexo 4 del DUR 2420 de 2015, también contiene lineamientos que deben ser tenidos en cuenta al establecer los honorarios en servicios de auditoría, revisoría fiscal, encargos de revisión, otros trabajos de aseguramiento y servicios relacionado. Igualmente, a ello se refiere el artículo 46 de la Ley 43 de 1990.

En conclusión, le corresponderá a la administración de la copropiedad y a los contadores que prestan los servicios, establecer el importe de honorarios que serán adecuados para sus servicios, por lo general ellos deben ajustarse al presupuesto que ha sido aprobado por la copropiedad. Constituye una buena práctica de los contadores públicos incorporar en sus ofertas de servicios el importe de los honorarios que son adecuados para los servicios prometidos, y a los administradores el verificar que ellos se ajusten a los presupuestos aprobados. En el caso de los contadores el artículo 46 de la Ley 43 de 1990, establece lineamientos generales que deben observar los contadores.

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 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,



JESÚS MARÍA PEÑA BERMÚDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G / Wilmar Franco F.

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