



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

CTCP-10-00569-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
EDUARDO VALENCIA
eduardovalencia2004@yahoo.es



MinCIT

2-2016-007415
2016-05-10 02:49:17 PM FOL: 1
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: EDUARDO VALENCIA

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	18 de 04 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-330 -CONSULTA
Tema	Cuotas de administración

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 el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 1755 de 2015 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

Tengo la siguiente consulta: Como persona natural, fui propietario de varios inmuebles, de los cuales pagué puntualmente la administración hasta que los vendía a terceras personas, para el efecto solicité a la Administradora del momento, los paz y salvos respectivos los cuales me fueron otorgados y se adjuntaron a las escrituras de compraventa como corresponde a la ley. Ahora me dicen en el Conjunto, que estoy debiendo las cuotas de administración anteriores a la escritura, porque la administradora parece que se apropió de esos recursos; a este momento no tengo los recibos de pago, pero en las escrituras están los Paz y Salvos firmados por la Administradora. Ya he informado a la copropiedad de las ventas efectuadas y no recibo respuesta alguna.

Pregunta: ¿Actúa en forma coherente el contador del conjunto al decir que debo las cuotas de administración, a pesar de la existencia de las escrituras de compraventa debidamente registradas, en donde están los paz y salvos firmados por la Administradora?

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.

Nit. 830115297-6

Calle 28 Nº 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

En las funciones del CTCP no se encuentran la de dar una opinión sobre la forma en que son tramitados los paz y salvos por el pago de cuotas de administración de una copropiedad. Su función es dar orientación técnica científica sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Le recomendamos tener en cuenta lo establecido en la Ley 675/2001, en relación con las funciones del administrador, en las que se incluye la de expedir los paz y salvos por cambio de tenedor o propietario:

"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)

De otra parte, si el peticionario considera que el contador público con sus actuaciones ha expuesto a la Copropiedad a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11