

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-027652

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	24 de noviembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-1099
Código referencia	O-6-960
Tema	Propiedad horizontal - cobros jurídicos

**CONSULTA (TEXTUAL)**

"...recibo citación para asamblea de propietarios en Condominio (...) para período 2019 en los estados financieros se observa las siguientes cuentas:

Cuentas por cobrar a propietarios \$359.362.032

Algunos de rubros importantes:

- Cuotas de administración \$187.760.501
- Intereses moratorios \$141.668.145
- Consignaciones sin identificar (\$ 11.707.041)
- Deterioro de cartera \$100.893.186

Favor se sirvan aclarar si hay responsabilidad del contador y revisor fiscal que al paso de los años esos rubros se han incrementado y no se ha exigido al administrador y consejos se inicie cobros jurídicos a los propietarios morosos. A pesar que las asambleas anteriores han ordenado el cobro jurídico"

**RESUMEN**

"Observando las funciones de la administración del conjunto, es importante mencionar que el cobro de las cuotas de administración (ordinarias o extraordinarias) es responsabilidad del administrador de la copropiedad"

**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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.

En primer lugar, le informamos que la revisoría fiscal en las copropiedades de uso residencial no es una figura de carácter obligatorio (como lo establece el artículo 56 de la Ley 675 de 2001). La obligatoriedad ha sido asignada sólo para los conjuntos de uso comercial o mixto, en donde debe ejercer el cargo un contador público elegido por la Asamblea de Copropietarios, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores. Para tal fin se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001 (Ver concepto CTCP 2020-1135).

Observando las funciones de la administración del conjunto, es importante mencionar que el cobro de las cuotas de administración (ordinarias o extraordinarias) es responsabilidad del administrador de la copropiedad, como lo señala la Ley 675 de 2001:

*Artículo 51. "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: (...)*

*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 (...)*

*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" (la negrilla es nuestra)*

Siendo responsabilidad de la administración el cobrar la cuotas ordinarias y extraordinarias, es pertinente mencionar que órganos como el consejo de administración pueden exigir al administrador el cumplimiento de sus funciones, del mismo modo, debido que la revisoría fiscal no tiene como funciones ordenar a la administración el realizar dichos cobros.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



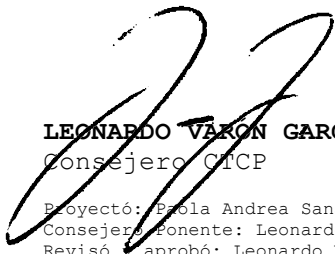
No obstante, el revisor fiscal puede solicitar a la administración entregar información acerca de la gestión de cartera de la copropiedad, lo que no lo hace responsable acerca del cumplimiento o incumplimiento de las funciones de la administración.

Respecto de la responsabilidad del contador y del revisor fiscal, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) no tiene competencia para actuar como autoridad disciplinaria, ni para determinar la responsabilidad de un contador público en el ejercicio de sus funciones; por ello, si el peticionario considera que las actuaciones del Revisor Fiscal han puesto en riesgo los intereses de la entidad, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, que 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.

La Resolución 604 de 2020 expedida por parte de la Unidad Administrativa Especial de la Junta Central de Contadores, reglamenta el procedimiento de los procesos disciplinarios que son adelantados por el tribunal disciplinario.

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: Paola Andrea Sanabria González / Leonardo Varón García  
Consejero Fuente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20