

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-002432
Fecha de Radicado	26 de enero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0032
Tema	Obligación de MTN y actuaciones Representante Legal PH

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"Solicitud orientación ante presuntas irregularidades de Contabilidad en la Copropiedad XXXXX XXXXX XXXXX en la ciudad de Cartagena, por actuaciones realizadas por el administrador. Me permito preguntar:*

*¿Al administrador, le asiste la obligación de alguna manera, de aplicar los estándares establecidos en la Ley 1314 de 2009 art 2 y cuáles son los estándares obligados a cumplir?*

*¿Ante que autoridad podemos denunciar las actuaciones del Sr Administrador, que nos preocupan mucho, pues estamos hablando del presupuesto que con gran sacrificio se trata de colocar a disposición de la administración, para el bienestar, mejoramiento, funcionamiento y conservación de nuestra copropiedad?*

## 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:

### Pregunta:

**¿Al administrador, le asiste la obligación de alguna manera, de aplicar los estándares establecidos en la Ley 1314 de 2009 art 2 y cuáles son los estándares obligados a cumplir?**

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el numeral 5 del artículo 51 establece que las funciones del administrador incluyen "Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto". Al ser las copropiedades responsables de llevar contabilidad, y de acuerdo a las funciones del administrador, están obligadas a aplicar los marcos técnicos de información financiera.

**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

En este sentido, el concepto CTCP No. 2020-0917<sup>1</sup> especifica lo siguiente:

*“Con respecto a la pregunta de peticionario, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley 675 de 2001 y en la Ley 1314 de 2009, si la copropiedad está obligada a llevar contabilidad deberá aplicar el marco de información financiera que sea pertinente, según la clasificación que al respecto haya realizado la administración de la entidad; en las unidades de uso residencial, es probable que el marco de información financiera aplicada sea el del Grupo 3, y que corresponde a una base de contabilidad simplificada, que no está fundamentada en las Normas Internacionales de Información financiera.*

*De todas maneras, le recomendamos revisar los parámetros establecidos en el DUR 2420 de 2015, y sus modificatorios, en donde se establecen los elementos que se deben considerar a efectos de definir a qué marco técnico normativo pertenece una entidad, y a partir de ello, aplicar los anexos 1, 2 o 3”.*

**Pregunta:**

**¿Ante que autoridad podemos denunciar las actuaciones del Sr. Administrador, que nos preocupan mucho, pues estamos hablando del presupuesto que con gran sacrificio se trata de colocar a disposición de la administración, para el bienestar, mejoramiento, funcionamiento y conservación de nuestra copropiedad?**

El CTCP no tiene competencia para resolver disputas entre los copropietarios y las actuaciones de los administradores de una copropiedad. Sin embargo, la Ley 675 del 2001, en su artículo 58, establece que para la resolución de conflictos entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, podrá acudir al Comité de Convivencia<sup>2</sup>, si existiese. Si se tratase de asuntos económicos, se debe acudir directamente ante un juez para resolver el conflicto, o ante un centro de conciliación.

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,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Consejero Presidente – CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=70f223aa-0902-48d4-b7a3-542f991b963c>

<sup>2</sup> Redactado con base en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001