

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-013823
Fecha de Radicado	12 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0183
Tema	Informes del contador y representante legal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"Para mi conocimiento personal, quisiera obtener claridad frente a qué informes contables debe presentar el administrador y el contador, en la asamblea general ordinaria de copropietarios en un conjunto de vivienda de menos de 20 unidades con propiedad horizontal. Así mismo que libros, informes y demás debe presentar y ante que entidades

(...)

De amable manera solicito me indiquen la normatividad relacionada con propiedad horizontal".

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:

Con respecto a las preguntas planteadas, es preciso aclarar que la normatividad sobre copropiedades está contemplada en **el Régimen de Propiedad Horizontal**, consagrado en la **Ley 675 de 2021**.

El **artículo 51** de la ley en mención establece como funciones del administrador las siguientes:

"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:

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



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.

(...)

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". Destacado fuera de texto.

Tanto el administrador como el contador deben cumplir con las funciones y responsabilidades para las que fueron contratados en la copropiedad. Por lo tanto, el administrador tiene la responsabilidad de preparar y presentar todos los informes detallados que se especifican en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 ante el consejo de administración y la asamblea general de copropietarios, solicitando cuando se requiera, el apoyo y soporte del contador público de la Copropiedad. Esto debe llevarse a cabo de acuerdo con las disposiciones contables (Ley 1314 de 2009, Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus desarrollos), así como las demás disposiciones legales (contenidas, entre otras, en la Ley 222 de 1995 y la Ley 43 de 1990), siempre en concordancia con los estatutos de la copropiedad y otras regulaciones relacionadas con las funciones del administrador y del contador en cada uno de sus roles.

Por ser de su interés, se recomienda la revisión del Documento de Orientación Técnica – DOT No. 15 sobre "Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", el cual fue emitido por el CTCP en 2015, que contiene información adicional sobre el tema en cuestión.





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,

JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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