

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-004516
Fecha de Radicado	09 de febrero de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0062
Tema	Actuaciones – Administrador P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Vivo en un conjunto residencial llamado el ENCANTO 1 en Soacha Cundinamarca, sin embargo, el anterior administrador en dos periodos consecutivos dejó deudas ante los proveedores de aseo y vigilancia, no por la falta de pago de los copropietarios sino porque no hubo un correcto manejo de los recursos y quedaron estas deudas incumplidas por este administrador. el año pasado llegó un nuevo administrador y un nuevo consejo de administración quienes, sin la aprobación por parte de la asamblea de copropietarios del conjunto, decidieron pagar estas deudas y las de los contratos pendientes por pagar, dejando al conjunto sin recursos para arreglos de zonas comunes y asumiendo una cartera a la fecha de 170.000.000 que aún no se ha pagado. Dentro de esos 170.000.000 millones se encuentran la cartera de morosos de años anteriores correspondiente a 42.000.000 millones y el restante es una cartera que tiene las deudas del anterior administrador y otras deudas que desconozco. Mis preguntas son las siguientes

- 1. ¿el nuevo administrador y la nueva contadora del conjunto debieron separar estas deudas o cartera y dejar que esas deudas o cartera las asumiera el anterior administrador mediante un proceso civil y discriminar la cartera real del conjunto una que serían las deudas del anterior administrador y otras las actuales contraídas por la copropiedad en razón a su funcionamiento?*
- 2. ¿estamos obligados a pagar estas deudas ya que la ley 675 de 2001 no nos obliga a los copropietarios a pagar estas deudas?*
- 3. ¿estaríamos ante un presunto abuso de confianza ya que no se consultó a los copropietarios mediante una asamblea general para aprobar el pago de estas deudas?”*

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

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

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:

Acerca de las preguntas en cuestión, después del análisis realizado no identificamos una pregunta de carácter técnico que se relacione con nuestra función de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera, aseguramiento y revisoría fiscal, por cuanto ella se refiere a situaciones relacionadas con las actuaciones del administrador, quien es el representante legal de una copropiedad, en los términos de la Ley 675 de 2001.

El artículo 50 de la Ley citada, hace mención a la naturaleza del administrador en los siguientes términos:

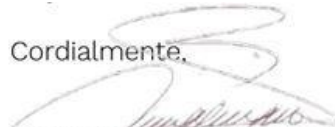
“Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.”

Igualmente, la contabilidad tal como se ha aclarado en diferentes conceptos emitidos por este organismo y que puede consultar en la página www.ctcp.gov.co/conceptos, corresponde conforme a las funciones legales del administrador, a éste.

Por lo anterior, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean solicitadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, cual es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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