



El progreso  
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00371-2019  
Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
JULIO LEONARDO CASTILLO  
[Leonardocastillo396@hotmail.com](mailto:Leonardocastillo396@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2019-007425

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	12 de Marzo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-256-CONSULTA
Código referencia:	O-2-960
Tema:	ADMINISTRADOR – PROPIEDAD HORIZONTAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*"...es función del administrador el Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto"*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...)*

*En una propiedad horizontal donde de acuerdo a la ley 675 art 52 el primer administrador es usualmente la constructora (administrador inicial), quien administrara y gestionara la personería jurídica de la propiedad horizontal.*

*el mismo artículo 52 de la ley 675, aclara que una vez se hallan entregado el 51% del área construida la asamblea general nombrará un administrador definitivo a el cual el administrador inicial podrá entregar la administración.*

**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-009/20



### Consulta

*Si el administrador inicial comienza en el mes de enero y entrega la administración en el mes de octubre al administrador definitivo, como debería el administrador definitivo el informe contable a la asamblea de copropietarios*

- 1. entrega información de los dos o tres meses que administró haciendo referencia a lo revivido del administrador provisional.*
- 2. Fusiona la información presentada por parte del administrador provisional y el definitivo*
- 3. Puede realizar un nuevo informe de todo el año, aunque este no coincida con la información entregada por el administrador inicial y certificada por contador público (...)"*

### 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

El artículo 52 de la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente:

*Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.*

Teniendo en cuenta lo anterior las situaciones presentadas serían las siguientes:

Situación 1. No se ha creado una persona jurídica en los términos de la Ley 675 de 2001. El administrador inicial deberá presentar información financiera a los copropietarios durante el

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

tiempo en el que ejerció como administrador provisional (desde el momento en que asume la administración, hasta que haya construido y enajenado por los menos el 51% de los coeficientes de copropiedad y entregue la administración al nuevo administrador definitivo. Debido que no se trata de una entidad separada o constituida para tal fin, la información financiera no se elaborará con los mismos requisitos formales establecidos en la Ley 222 de 1995 y el Código de Comercio, debido que la información financiera entregada a los copropietarios estará incluida en los libros de contabilidad del administrador provisional, pero constituirán una parte de la misma.

Debido a lo anterior, la información financiera no se realizará como un juego de estados financieros, sino como una información financiera segmentada que incluya la gestión desarrollada durante dicho periodo, cumpliendo las normas de contabilidad y de información financiera aplicables.

Una vez la administración definitiva asume la contabilidad de la copropiedad (y se realiza la creación de la persona jurídica para ese propósito) desde su creación, debe incorporar los saldos de efectivo, cuentas por cobrar o cuentas por pagar recibidas de parte del administrador provisional anterior (en caso que esto ocurra); de tal manera que cuando la nueva entidad (copropiedad) presente información financiera a los copropietarios, incluya los ingresos y gastos desde su creación, más los saldos de los activos y pasivos mantenidos a la fecha de corte.

También podría ser útil incorporar a modo de revelaciones (notas a los estados financieros) información entregada por el administrador provisional anterior, con el objetivo de informar a los copropietarios la situación financiera recibida de los anteriores administradores.

La decisión anterior se basa en que la información financiera iniciara desde la creación legal de la entidad y no antes, y que las transacciones anteriores a su creación, no deberían ser incorporadas en la nueva entidad.

Situación 2. Desde el inicio de la inscripción del Régimen de propiedad Horizontal de la edificación, también se crea la persona jurídica, en este caso la administración provisional corresponde a la constructora o a un tercero designado el cual llevará la contabilidad bajo su responsabilidad y la entregará cuando se cumplan los supuestos establecidos en la Ley 675 de 2001; en este caso la entidad legal es la misma y la información financiera deberá incluir tanto la administración provisional como la definitiva.

En los casos de cambios de administrador, el administrador responde por la totalidad de la información plasmada en los estados financieros al final de la vigencia, sin importar que este no haya ejercido la

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

administración en el total de la vigencia. En caso de darse un empalme en un periodo intermedio, será responsabilidad del administrador que recibe, el realizar una revisión de la información recibida, entre otra (estado de situación financiera, estado de actividades, estado de cambios en el activo neto y estado de flujos de efectivo) y en conjunto con el contador de la copropiedad, adelantar los ajustes que haya lugar, con el fin que la información financiera refleje la realidad de la situación financiera de la Propiedad Horizontal al cierre del periodo anual.

Al momento de emitir estados financieros es importante resaltar que el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, establece *"ARTICULO 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros."*

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 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,

LUIS HENRY MOYA MORENO  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno  
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 24 de Abril del 2019

**1-2019-007425**

Para: **leonardocastillo396@hotmail.com**

**2-2019-011149**

LEONARDO CASTILLO

Asunto: CONCEPTO CONTABILIDAD PROPIEDADES HORIZONTALES CONSULTA 2019-256

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0256 Contabilidad en propiedad horizontal.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: LEONARDO VARON G

**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

