



Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-018848
Fecha de Radicado	05 de julio de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0369
Tema	Propiedad Horizontal - Administrador

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Habida consideración de las responsabilidades que se asumen en los contratos de Prestación servicios, modalidad escogida en la formalización de contratos con EMPRESAS, elegidas como ADMINISTRADORES de Copropiedades, recayendo el nombramiento, además, en el representante legal de la Compañía seleccionada, conforme a lo previsto en el parágrafo del artículo 51 de la Ley 675 del 2001, se CONSULTA:

1o.) Si en el valor del contrato por los servicios del Administrador, se pueden incorporar desembolsos de otro origen, como pueden ser provenientes de personal que se adscribe al contrato por jornadas incompletas de tiempo, como Secretarías, asistentes, contador, de tal manera que todos ellos, para efectos prestacionales y de seguridad social, no están formalmente vinculados a la Copropiedad, sino a la Empresa que representa el Administrador, por lo que cualquier pronunciamiento de índole laboral, que a ellos quepa hacer, no puede proceder de la Copropiedad, sino de aquel con quien ellos suscribieron el respectivo contrato.

2o) Si el aludido contrato de prestación de servicios, suscrito con el representante legal de la Empresa elegida como Administrador, conforme a lo dispuesto en el Artículo 8o.de la citada Ley 675 del 2001, admite incorporar a los demás representantes legales que posea la Empresa contratista, según la existencia en su organización de los cargos de SUBGERENTES o SUPLENTEs y si en este caso, todos ellos deben obtener la constancia de la personería jurídica en la respectiva Alcaldía, previendo situaciones inesperadas que exigen el remplazo del titular.

3o.) Si el nombramiento de los SUPLENTEs por parte de la Asamblea. según el numeral 1o. del Artículo 38 de la ley 675 del 2001, está excluido en el Artículo 50 de facultades al Consejo.”

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

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1o.) Si en el valor del contrato por los servicios del Administrador, se pueden incorporar desembolsos de otro origen, como pueden ser provenientes de personal que se adscribe al contrato por jornadas incompletas de tiempo, como Secretarías, asistentes, contador, de tal manera que todos ellos, para efectos prestacionales y de seguridad social, no están formalmente vinculados a la Copropiedad, sino a la Empresa que representa el Administrador, por lo que cualquier pronunciamiento de índole laboral, que a ellos quepa hacer, no puede proceder de la Copropiedad, sino de aquel con quien ellos suscribieron el respectivo contrato.

El CTCP es un organismo encargado de dar orientación técnica sobre la aplicación adecuada de las normas de información financiera y aseguramiento de la información, y en sus funciones no se encuentra la de brindar asesoría sobre lo adecuado o inadecuado en las decisiones tomadas por la Asamblea de copropietarios relacionadas con la forma de contratación del administrador.

Podemos indicar que las obligaciones del Administrador se encuentran establecidas en la Ley 675 de 2001¹. Para llevarlas a cabo, el tipo de vinculación sea contrato de trabajo o de prestación de servicios, debe cumplir con las normas del Código Sustantivo del Trabajo; por lo que se sugiere se revisen las características de dicho contrato con el propósito de determinar la forma adecuada del reconocimiento de su remuneración en los estados financieros de la copropiedad.

Así mismo, recomendamos revisar el contrato o contratos suscritos para la prestación de servicios profesionales por parte del administrador, y proceder de acuerdo con ellos, teniendo en cuenta lo establecido en los estatutos, y en la Ley 675 de 2001 antes señalada, respecto de la elección del administrador y contador de la copropiedad.

2o) Si el aludido contrato de prestación de servicios, suscrito con el representante legal de la Empresa elegida como Administrador, conforme a lo dispuesto en el Artículo 8o. de la citada Ley 675 del 2001, admite incorporar a los demás representantes legales que posea la Empresa contratista, según la existencia en su organización de los cargos de SUBGERENTES o SUPLENTEs y si en este caso, todos ellos deben obtener la constancia de la personería jurídica en la respectiva Alcaldía, previendo situaciones inesperadas que exigen el remplazo del titular.

¹ Tomado de la Ley 675 de 2001, Capítulo XI Del administrador del edificio o conjunto, Artículo 51. Funciones del administrador.

Como se hizo alusión en la respuesta a la primera pregunta, el CTCP no tiene el alcance sobre temas formales en los contratos entre el administrador persona jurídica y una copropiedad, sin embargo, el artículo 8vo de la Ley 675 de 2001, hace referencia al administrador nombrado en representación legal de la propiedad horizontal, así:

“Artículo 8° Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.” Subrayado fuera de texto.

La representación legal la ejercerá quien sea nombrado y las actas como documentos soporte de la inscripción acreditará tal nombramiento.

3o.) Si el nombramiento de los SUPLENTEs por parte de la Asamblea. según el numeral 1o. del Artículo 38 de la ley 675 del 2001, está excluido en el Artículo 50 de facultades al Consejo.

El artículo 50 de la Ley 675 de 2001, 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.”

De acuerdo al artículo 53 de la misma ley, se enuncia la obligatoriedad de los consejos de administración:

“Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

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



Como se observa en los artículos a los que el peticionario hace mención, en el artículo 53 se da claridad sobre la obligatoriedad de los consejos de administración. Por lo anterior, el nombramiento del administrador como representante legal de la copropiedad será del consejo de administración, en donde sea obligatorio o que por estatutos se determine. Si no hay obligatoriedad y por estatutos no está establecida, el nombramiento lo realizará la Asamblea general de copropietarios.

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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

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