

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-024654 / 1-2022-025209
Fecha de Radicado	23 de agosto de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0435
Tema	Aplicación de pagos de expensas comunes sin soportes

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) ¿Un administrador entrante de un conjunto residencial tiene la facultad de trasladar a cuentas por cobrar expensas comunes de administración de propietarios que presentaron paz y salvos sin soportes de sus pagos? Esto debido a que el administrador saliente entregó parcialmente su cargo y no volvió a aparecer. El representante legal para esa fecha realizó traslado a cuentas por cobrar con cargo a la administrador saliente de las deudas de los propietarios y a estos se las descargó del sistema sin verificar la autenticidad de los soportes. ¿Se puede hacer esto contablemente? ¿Qué normas legales rigen al respecto? (...)”

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:

Conforme la petición del consultante, sea lo primero advertir que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre decisiones de la administración de una copropiedad.

En lo que concierne al reconocimiento contable de los hechos económicos, debe advertirse que una entidad deberá atender lo incorporado en el artículo 6, del anexo 6 del DUR 2420 de 2015, que establece:

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

*“TITULO TERCERO
DE LAS NORMAS SOBRE REGISTROS Y LIBROS*

ARTICULO 6º. SOPORTES. Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de orígenes internos o externos, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren. Resaltado propio

Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación.

Los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle.”

En síntesis, le corresponderá a la administración de la copropiedad conservar todos los soportes contables que sustenten si una deuda se ha extinguido o no, conforme lo establecido por los numerales 5 y 8, del artículo 51, de la Ley 675 de 2001, que indica:

“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: (...)

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.” (...)

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
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá
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