

CTCP-10-01127-2019

Bogotá, D.C.,

Señor  
**WILMER LOPEZ**  
wilmerlopeza@hotmail.com

Asunto: Consulta: 1-2019-027586

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	17 de septiembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0927-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Concepto PH administración provisional

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 y 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 tercero 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**

*El administrador inicial deberá presentar información financiera a los copropietarios durante el 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.*

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

*De la manea más atenta y respetuosa me permito elevar esta Consulta de Administración Provisional de Propiedad Horizontal.*

*Soy propietario de un inmueble en un conjunto regido por la Ley 675 Propiedad Horizontal. Desde el mes de Enero de 2018 estamos cancelando expensas comunes y no ha sido entregado el conjunto porque falta terminar parte de las zonas comunes y servicios públicos esenciales.*

*Los copropietarios le estamos pidiendo al Constructor que nos suministre información financiera desde Enero del año 2018 y él nos responde que como no ha entregado el 51% de los bienes inmuebles no está obligado por la ley a hacerlo.*

*Encontré en un libro un concepto del año 2000 el 388 de Febrero 14 donde dice:*

*El administrador provisional y la obligación de llevar la contabilidad*

*La junta central de contadores en su concepto 388 del 14 de febrero del 2006 que en cuanto a la obligación del administrador provisional de llevar la contabilidad del edificio al iniciar las ventas, debe tenerse en cuenta si el constructor hizo la entrega del edificio a los copropietarios o si el constructor asumió funciones de administración en de la actividad propia de la construcción, y asume las expensas necesarias para el mantenimiento del edificio, los hechos económicos acaecidos bajo esa circunstancia se registra en los libros del constructor, si por el contrario, se entregó el edificio los copropietarios existentes en ese momento, y si ellos eligieron provisionalmente como administrador al constructor, el asumirá las funciones y obligaciones legales y las previstas en el reglamento de propiedad horizontal dentro de las cuales se encuentran la llevar la contabilidad y rendir cuentas de su gestión a los copropietarios en las fechas señaladas en el reglamento y al hacer entrega de la administración a su sucesor”*

*Llame a la Junta Central de Contadores y me dijeron telefónicamente que los conceptos los emite el Concejo Técnico de la Contaduría.*

*Solicitud:*

*1. Favor enviar el concepto 388 que no lo he podido encontrar.*

**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

2. Saber si el Constructor tiene la obligación de entregarnos información financiera desde Enero del 2018, así lleve la contabilidad en los libros de la Constructora. Él debe abrir un centro de Costos independiente para este fin y así poder mantenernos informados.

## 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.

### 1. Favor enviar el concepto 388 que no lo he podido encontrar.

Teniendo en cuenta que a partir de la Ley 1314 de 2009 y de la expedición del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, es posible que conceptos emitidos en el año 2000 y anteriores, se encuentren analizados bajo otras normas contables existentes, las cuales podrían diferir de las actuales; por lo que se responderá la consulta atendiendo las modificaciones a la fecha.

### 2. Saber si el Constructor tiene la obligación de entregarnos información financiera desde Enero del 2018, así lleve la contabilidad en los libros de la Constructora. Él debe abrir un centro de Costos independiente para este fin y así poder mantenernos informados.

Para revisar lo anterior, es importante transcribir el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, donde se regula respecto de la administración provisional.

*“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*

**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



*la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo”.*

En segundo lugar, transcribiremos el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, que establece las funciones del administrador, entre las cuales se encuentra la de convocar a la asamblea:

*“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:*

*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. (...)*

*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 (...).”*

Mediante concepto 2019-0756 el CTCP en una consulta similar manifestó lo siguiente:

*“(...) 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 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*

**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



*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 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*

**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



*situación financiera de la Propiedad Horizontal al cierre del período anual”*

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-027586

CTCP

Bogota D.C, 29 de octubre de 2019

Señor(a)  
WILMER ANTONIO LOPEZ AGUDELO  
wilmerlopeza@hotmail.com

Asunto : Consulta 2019-0927 Administración Provisional de Propiedad Horizontal

Saludo:

Damos respuesta a su consullta 2019-0927

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-0927 Concepto PH administración provisional env LVG ref WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT