

Bogotá, D.C.,

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-000437
Fecha de Radicado	09 de enero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0003
Tema	PH – Software contable de propiedad del Administrador

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio del presente comunicado me permito hacer la siguiente consulta:

El administrador de una propiedad horizontal finaliza su periodo en junio de 2024, fecha en la cual hace entrega del cargo, pero no entrega la contabilidad, no entrega estados financieros, la información reposa en su software y computador personal y no entrega copia, solo entrega un reporte de cartera y un balance de prueba por terceros impreso. A partir de julio 1 de 2024 se toma como punto de partida para hacer los cobros los saldos de cartera y se empiezan a registrar los ingresos y gastos hasta diciembre 2024.

En este contexto pregunto: 1. La administración que inicia en 1 de julio de 2024 puede emitir estados financieros 31 de diciembre de 2024 tomando como saldos iniciales la información entregada en físico, haciendo la salvedad que no recibió la contabilidad? (...)"

RESUMEN:

El administrador que inicia funciones en una propiedad horizontal, como responsable de la contabilidad y de certificar la información incorporada en los estados financieros de propósito general, debe asegurar que los saldos contables utilizados para la preparación de los estados financieros correspondan con los soportes y transacciones del período de presentación.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

El administrador de una propiedad horizontal es el responsable de la contabilidad y de certificar la información incorporada en los estados financieros de propósito general al cierre del ejercicio. En este sentido, debe garantizar que los saldos contables utilizados para la preparación de los estados financieros correspondan con los soportes y transacciones del período de presentación.

Según el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, recogido en el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), se establece que el administrador tiene la responsabilidad de:

"IX. De la "Administración" y/o "Administrador"

*(...) Las funciones del administrador están detalladas en el **Artículo 51 de la Ley 675 de 2001** y pueden determinarse de acuerdo con lo siguiente:*

*(...) 2. **Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad**, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*

*(...) 5. **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad**, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)"*. Destacado fuera de texto.

Con base en lo anterior, es responsabilidad del administrador saliente entregar los libros contables, tanto en formato físico como digital, asegurando que el nuevo administrador tenga acceso a toda la información necesaria para la gestión contable y administrativa. En caso contrario, la retención de documentos por parte del administrador saliente podría afectar el adecuado cumplimiento de las funciones de la administración.

El administrador entrante debe verificar la consistencia de los saldos y soportes contables, ya que, al cierre del ejercicio, cuando se generen los estados financieros, él, como representante legal, y el contador público deberán certificarlos, conforme a lo dispuesto en la Ley 222 de 1995. Para ello, la información contable debe ser fiel, verificable y soportada adecuadamente.

Si en el proceso de entrega y revisión se identifican inconsistencias o irregularidades, estas deben ser documentadas y reportadas ante la asamblea de copropietarios o el consejo de administración, en concordancia con la Ley 675 de 2001 y demás normativas aplicables.

Para prevenir inconvenientes en la transición entre administradores, se recomienda que la propiedad horizontal cuente con su propio software contable, asegurando así la continuidad y disponibilidad de la información financiera. Si el software contable es de propiedad del administrador y no de la copropiedad, es fundamental que los contratos de prestación de servicios contengan disposiciones claras sobre la conservación de los libros contables, soportes, comprobantes y archivos de la entidad. Estos documentos son propiedad de la propiedad horizontal y no del administrador, por lo que se debe garantizar su entrega en cualquier caso.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co