



MinCT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **14 JUN. 2013**

Señora

MARIELLA BELLO P.

Carrera 72 A # 11B-18/36/54 Ed. Nápoles

Conjunto Residencial Villa Alsacia

Tel. 411.32.03 cel: 312.318.96.35

Bogotá D.C.

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	18 de Febrero de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013-015 – CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal- Bienes comunes

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Estan obligados los copropietarios que actualmente tienen el usufructo de una zona exclusiva en el primer piso, como es un área de patio, a pagar un valor como compensación¿.

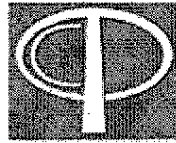
Para establecer el valor de compensación se necesita de un quórum del 70% en Asamblea Extraordinaria¿.

El consejo de administración puede aprobar la cuota de compensación por delegación de la Asamblea General¿.

Teniendo en cuenta que el Edificio tiene una antigüedad de 20 años de construido, sería la primera vez que se va a aplicar este valor mensual.

Este valor de compensación se calcula con base en el Coeficiente ¿puede ser retroactivo?.

Ha sido modificado o derogado este artículo?”. (sic)



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley 675 de 2001, sobre los bienes comunes de uso exclusivo, no está requerido que se cancele un valor de compensación por la utilización de dichos bienes, siempre y cuando no haya sido expreso por el máximo órgano en la toma de decisiones de la propiedad horizontal.

Según lo establecido en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, las decisiones que exigen mayoría calificada son las consignadas en este artículo y estaría inmersa el valor de la compensación objeto de la inquietud planteada por ustedes.

Con respecto a la retroactividad, la ley no contempla partidas de causación retroactiva, y partiendo de las decisiones se entienden estas de forma prospectiva, pero se hace necesario observar el reglamento de la propiedad horizontal y la manera como se halla planteado el tema en concreto.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo; su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,


LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: AC
Consejero Ponente: LACR
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP