

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

CTCP –10-01515-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
JHON DIDIER SALAZAR SALAZAR
Urbanización La Sultana Mz 5 casa 31
Dosquebradas, Risaralda

Asunto: Consulta 1-2016-020691
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	10 de 11 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-866-CONSULTA
Tema	Preguntas varias sobre propiedad horizontal

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3º 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

En Asamblea general del año pasado se determinó destinar los recursos recibidos por el arrendamiento de una de las terrazas de las torres para una antena de transmisión para celular para un fondo de pintura de fachadas, estos recursos se ha ido invirtiendo en un CDT, contablemente se determinó una reserva para destinación específica para tal fin. En vista que hay unos recursos importantes y previendo el aumento del IVA con motivo de la reforma tributaria, sugerí la aplicación de esos recursos para este proyecto, los recursos que hasta el momento se encuentran disponibles no alcanzan a cubrir la totalidad del costo de la obra, el contratista dio facilidades de pago para el excedente.

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

1. *¿Siendo estos recursos que se recaudan mes a mes cumplidamente y por la decisión de la Asamblea no se pueden destinar para otro fin, se pueden comprometer estos recursos futuros para el pago del excedente?*
2. *¿Pudiera la Asamblea General decidir el cambio de destinación de estos recursos en una reunión de Asamblea ordinaria, como una forma de revocación de una decisión anterior?*
3. *El presupuesto de una propiedad horizontal es de ejecución de período, y los remanentes que quedan al final de este los pueden destinar para fines específicos, ¿Se pueden comprometer vigencias futuras que correspondan al presupuesto de expensas comunes?*
4. *En los estatutos, no hay dentro del articulado, una limitación frente a monto alguno para ejecutar por parte del Consejo de Administración. ¿Puede el Consejo tomarse esta atribución sin necesidad de convocar a una asamblea extraordinaria, o es necesario por el monto tan importante, convocar a una y sugerir una modificación a los estatutos donde se fijen estos montos?*

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.

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

En primer lugar debemos anotar que el CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de información financiera y aseguramiento; por lo tanto este organismo no es competente para pronunciarse sobre otros asuntos que no estén relacionados con este tema.

En relación con el tema contable, de los excedentes generados en el período la entidad podría constituir una reserva con destinación específica, en el caso de su consulta esta podría tener como destino la pintura de las fachadas. Por otra parte, algunos fondos recibidos por la copropiedad, como en el caso de los cánones de arrendamiento, también podrían considerarse como recursos restringidos, de forma similar a como puede ser establecido para el fondo de imprevistos.

La orientación profesional No. 15 emitida por este Consejo, la cual se encuentra disponible en la página www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas, contiene directrices para la contabilización de estas transacciones.

Además de lo anterior, a continuación incluimos algunas referencias a la Ley 675 de 2001, que podrían ser consideradas para determinar la legalidad de las actuaciones de la Asamblea y la administración de la Copropiedad:

1. **¿Siendo estos recursos que se recaudan mes a mes cumplidamente y por la decisión de la Asamblea no se pueden destinar para otro fin, se pueden comprometer estos recursos futuros para el pago del excedente?**

Los numerales 2° y 4° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, indican que son funciones de la Asamblea General de Copropietarios, la de aprobar los estados financieros, aprobar el presupuesto, y aprobar el monto de las cuotas para cubrir las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

Por tanto, será función de la Asamblea General de Copropietarios la decisión de cambiar la destinación de los recursos que son recibidos por la copropiedad.

2. ¿Podría la Asamblea General decidir el cambio de destinación de estos recursos en una reunión de Asamblea ordinaria, como una forma de revocación de una decisión anterior?
3. El presupuesto de una propiedad horizontal es de ejecución de período, y los remanentes que quedan al final de este los pueden destinar para fines específicos, ¿Se pueden comprometer vigencias futuras que correspondan al presupuesto de expensas comunes?
4. En los estatutos, no hay dentro del articulado, una limitación frente a monto alguno para ejecutar por parte del Consejo de Administración. ¿Puede el Consejo tomarse esta atribución sin necesidad de convocar a una asamblea extraordinaria, o es necesario por el monto tan importante, convocar a una y sugerir una modificación a los estatutos donde se fijen estos montos?

Los artículos 38 y 39 de la Ley 675 de 2009 establecen la naturaleza y funciones de la Asamblea General de Copropietarios, y el Art. 39 indica los requerimientos para las reuniones ordinarias y extraordinarias.

“Art. 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...).

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. (...).”
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso (...).”

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

“Art. 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas



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

del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.