



CTCP-10-00449-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

MARCO TULIO QUINTERO

marcotulioq@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-003751

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	09 de 03 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-221-CONSULTA
Tema	Erogaciones en 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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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 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.

RESUMEN

El consultante debe evaluar si los gastos referidos en la consulta se encuentran dentro de la definición de expensas comunes necesarias, o son expensas comunes no necesarias aprobadas por la mayoría calificada, según los artículos tercero y 46 de la Ley 675 de 2001.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSULTA (TEXTUAL)

Buenas tardes, respetuoso saludo, solicito la siguiente consulta: debido a que el C.R. Reservas de Gratamira, sometido al régimen (sic) de P.H., en sus estados financieros y erogaciones de su presupuesto, ha realizado pagos, por concepto de honorarios a abogado que apoderan a dos consejeros que han sido llamados a interrogatorio por parte de fiscalía, (sic) se aclara que han sido citados como personas naturales, y no como persona jurídica, (sic) es decir no se ha citado al conjunto. Igualmente se incluye en su presupuesto rubros correspondientes a fiestas decembrinas, estos estados financieros y presupuestos han sido (sic) avalados tanto por el contador como también (sic) por el revisor fiscal.

¿(sic) Es legal y procedente jurídicamente (sic) y contablemente, estas (sic) erogaciones?, diferentes a lo establecido en la ley (sic) 675 de 2001, Art. 3 donde se establece que las expensas comunes y no comunes, se destinan única (sic) y exclusivamente a la existencia, conservación (sic), servicios públicos (sic) y seguridad de las zonas comunes y no a otros gastos. Así (sic) mismo las decisiones de las asambleas deben estar sujetas a derecho, y es responsabilidad del revisor fiscal, manifestarse cuando se toman decisiones por fuera del ordenamiento jurídico (sic). Solicito comedidamente se me informe si estas (sic) erogaciones son legales y procedentes.

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.

El CTCP no tiene competencia para establecer lo adecuado o inadecuado de las erogaciones realizadas durante el período en una propiedad horizontal. Le recomendamos revisar el presupuesto aprobado por la Asamblea de copropietarios para establecer si los gastos referidos en su consulta corresponden a una desviación del presupuesto o a gastos aprobados por la Asamblea de copropietarios.

Incluimos a continuación algunos apartados de la Ley 675 de 2001, que se refieren a este tema:

- a) El artículo tercero sobre las expensas comunes necesarias, establece lo siguiente: "Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley".
- b) El parágrafo segundo del artículo 19 establece lo siguiente: "Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE
COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general”.

- c) La mayoría calificada; de acuerdo con el artículo 46, equivale al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

En conclusión, el consultante debe evaluar si los gastos referidos en la consulta se encuentran dentro de la definición de expensas comunes necesarias, o son expensas comunes no necesarias aprobadas por la mayoría calificada.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

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.



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 19 de Abril del 2018

1-INFO-18-003751

Para: **marcotulioq@hotmail.com**

2-INFO-18-002853

MARCO TULIO QUINTERO

Asunto: Consulta 2018-221

Buenas tardes

Adjunto respuesta a su consulta 2018-221

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-221 Erogaciones en propiedad horizontal LVG WFF en.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6


Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE
COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
POR EQUIDAD Y JUSTICIA



CD-FM-009.v12

