



CTCP-10-00599-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

**HUMBERTO CAICEDO PARRADO**

hcaycedo@yahoo.es

Asunto: Consulta 1-INFO-18-004900

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	30 de Marzo de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-269 CONSULTA
Tema	Asamblea de copropietarios.

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, 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

*"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 período presupuestal; (...)" (Art. 39 – Ley 675 de 2001)*

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Respetados señores, cordial saludo.*

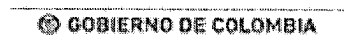
*Acudo a su concepto, en lo que respecta a los temas que les concierne, mencionados(sic) en los(sic) documentos(sic) adjuntos(sic):*

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



y(sic) a la respuesta que he recibido de parte del señor Revisor Fiscal a través del documento:

Específicamente, me queda inquietud en los siguientes aspectos:

- *Mi concepto es que la Asamblea de copropietarios se reúne(sic) en el primer trimestre de cada año, con el fin de debatir y aprobar o desaprobar(sic) los estados financieros y el presupuesto del periodo que se cierra a 31 de diciembre del año anterior. Sin embargo, el Revisor Fiscal en su argumentación dentro de la respuesta que da, indica que como la Ley 675 de 2001 no dice que sea obligatorio el estado de cartera a 31 de diciembre, entonces estaría bien adjuntar a la convocatoria el estado de cartera a cualquier fecha posterior (de una vigencia posterior), siendo que la discusión debe darse y particularmente para la cartera morosa, en los movimientos contables del año recién(sic) cerrado contablemente. Quisiera pedirles su concepto al respecto.*
- *Igualmente, acudo a su concepto respecto al tema de la relación de la cartera morosa: Mi comentario indica que no entiendo la razón que apartarezcan(sic) saldos de cartera mayores a 90 días, cuando la cartera a 30 días(sic) y a 60 días(sic) están en ceros(sic). La razón que tengo para tal inquietud es que los abonos deben darse sobre la cartera más antigua y no a criterios subjetivos de la Administración.*

*Agradezco de antemano su respuesta y sus argumentos, puesto que la Asamblea se ha citado para el próximo día domingo 15 de abril de 2018 y quisiera tener antes la respuesta a estas inquietudes(sic)."*

## 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 primera instancia, debemos recordar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011.

Por lo anterior, y en respuesta a sus inquietudes, procedemos a dar respuesta, así:

- **Deudores morosos:**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, la administración debe poner en conocimiento y para efecto de aprobación los estados financieros como mínimo al cierre del periodo contable. Por lo anterior, como parte integral de ellos, deberán presentarse las revelaciones pertinentes. En este mismo orden de ideas, en cuanto a los deudores morosos al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar las contingencias de pérdida (deterioro) de sus cuentas por cobrar, las cuales se derivan del no

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, de las multas y sanciones, de los intereses de mora y de otras deudas de los copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad. Para tal fin, se considerarán los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro contenidos en el Marco Técnico Normativo que le resulte aplicable.

Ahora bien, para facilitar el entendimiento y la aplicación de los Marcos Técnicos Normativos, el CTCPC emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", que está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

- **Convocatoria de la asamblea de copropietarios.**

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, acerca de las reuniones, establece:

*"ARTÍCULO 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 período 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 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.*

*PARÁGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este."*

Así las cosas, es preciso aclarar que este Consejo no es competente para definir la legalidad de procedimientos y actuaciones de este tipo. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo normado, la Asamblea deberá realizarse dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, es decir, si el cierre del periodo es el 31 de diciembre, deberá realizarse la asamblea máximo el día 30 de marzo del siguiente año.

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



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,

**GABRIEL GAITÁN LEÓN**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

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

Bogotá D.C., 15 de Mayo del 2018

**1-INFO-18-004900**

Para: **hcaycedo@yahoo.es**

**2-2018-008127**

HUMBERTO CAYCEDO P.

Asunto: 2018-269

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**GABRIEL GAITAN LEON**

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

Anexos: 2018-269 Humberto Caicedo Copropiedad RevGGL ajustada con envio.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

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

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



CD-FM-009.v12

