

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-025512
Fecha de Radicado	26 de agosto de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0503
Tema	Decisiones omisas en actas - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“Dentro de una copropiedad de 192 unidades residenciales y 5 locales comerciales, en asamblea de 2021, se presentó por la administración proyecto de presupuesto para el año 2021, como quiera que en el 2020 no se realizó asamblea, se propuso un incremento del 10%.

En asamblea se discutió que el presupuesto debía aumentar en un 5% o en un 3.5% debido a la pandemia y a la escasez de recursos económicos de los copropietarios, pero se habló únicamente del presupuesto de ingresos por expensas comunes.

Por omisión del presidente de la asamblea, de la administración y de los mismos asambleístas, no se discutió el presupuesto de gastos. Y se aprobó el incremento del 5% sin que conste en el acta si corresponde al presupuesto total o solo al presupuesto de ingresos.

Por lo anterior no hay claridad si el incremento del 5% debe corresponder a ingresos y gastos o solo a ingresos. Un grupo de copropietarios, la administración, la contaduría y la revisoría fiscal señala que, al no haberse discutido el presupuesto de gastos, se entiende que tácitamente la asamblea aprobó el 10% de ingresos y el 10% de gastos al impartir la aprobación, situación convalidada con la no impugnación del acta. Otro grupo de copropietarios, señala que como no se discutió el presupuesto de gastos, solo se incrementó el 5% en el presupuesto de ingresos y el presupuesto de gastos se mantiene en el aprobado en la vigencia 2019. ¿Quién tiene la razón?”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Tal como lo indica la Ley 675 de 2001 artículo 35:

“La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal

(...) “

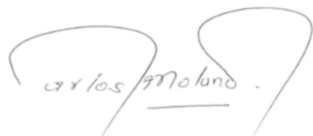
Es obligación de todos los copropietarios contribuir al pago de los gastos de la copropiedad. Para ello es necesario elaborar un presupuesto de gastos, y establecer cuotas para contribuir al pago de las expensas comunes, el cual deberá contar con la aprobación de la asamblea, así mismo este organismo de dirección tiene bajo su cargo la aprobación *“de cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso”*.

Respecto del conflicto que existe en el % de incremento aprobado por la Asamblea, este deberá ser aclarado conforme a lo aprobado por la asamblea de copropietarios, toda vez que en la Ley 675 de 2001 (art. 47) y en el Código de Comercio (art. 431), se establece para las actas que en ellas deben contener lo ocurrido en las reuniones, por lo cual si el incremento fue tratado y aprobado por la Asamblea y no fueron incluidos en las Actas, se procederá a efectuar el ajuste correspondiente, de conformidad con lo establecido en el reglamento o por la Asamblea, mediante un acta adicional¹

De manera complementaria le sugerimos consultar estos temas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 “copropiedades de uso residencial o mixto, Grupos 1, 2 y 3”, que establece directrices en materia de presupuesto y contabilidad, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B.

¹ Redactado del anexo 2 DOT 15 de 2015.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20