

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-034302 / 1-2023-040498</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>27 de septiembre del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0484</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Temas varios</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

“(…)

### GENERALIDADES DE LA CONSULTA

Las consultas que se realizan es de una Propiedad Horizontal que se rige bajo la Ley 675 de 2001.

Existe en curso un proceso de impugnación de asamblea ordinaria celebrada el 17 de marzo del 2023 del Edificio (...) – Propiedad Horizontal en dónde el mayor dueño con un coeficiente según lo presentado en Asamblea es del 53,51% es la Sociedad (...) – S.A. cabe anotar que en éste momento el proceso está en etapa conciliatoria, para lo cual se realizó la Asamblea extraordinaria el 23 de Septiembre de 2023 y la asamblea en uso de sus facultades nombró una comisión conciliadora, a la cual pertenecemos.

Los estados financieros de la vigencia 2022, presentados en la Asamblea fueron certificados y dictaminados por contadores públicos con tarjetas profesionales vigentes.

La administradora y el contador renunciaron el 15 de Julio del 2023 actualmente existe otro administrador nombrado por el Consejo de administración de la Copropiedad.

### CONSULTAS

1. El presupuesto de la Propiedad Horizontal desde el 2006, no se ha presentado para aprobación de Asamblea, porque quién realiza esa función es el Consejo de administración según lo escrito en el reglamento de propiedad horizontal, dónde el mayor número de representación es la Sociedad (...) – S.A. en el proceso de impugnación los demandantes establecieron que es una función indelegable de Asamblea y que los reglamentos nunca pueden sobrepasar la ley según lo determinado en el artículo 5 parágrafo 1 de la Ley 675 de 2001, ante este hecho la nueva administración sí reconoce que es una función indelegable de Asamblea y lo que hizo fue socializar el presupuesto aprobado por Consejo en asamblea extraordinaria del 23 de Septiembre del 2023, se argumentó que el presupuesto ya está en ejecución y ya no se podía someter a aprobación de la asamblea y que para la Asamblea correspondiente al año 2024 se realizará la presentación del presupuesto cómo es debido.

**Pregunta:** ¿Qué tiempo existe para hacer el cambio de reglamento de propiedad horizontal, siendo conocedores la administración, la revisoría fiscal, el Consejo de administración de todos los errores del actual Reglamento de la Propiedad Horizontal, porque en el articulado vulnera las normas contenidas en la Ley 675 y que se entienden por no escritos?

**Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

¿Si el Consejo de administración actual, es el que posee el mayor número de coeficientes, de igual la administración y la revisoría fiscal no convocan a Asamblea extraordinaria para realizar cambios al reglamento y no se logra el 20% de coeficientes de los demás copropietarios cuál es el mecanismo para convocar a Asamblea extraordinaria para cambiar el reglamento?

2. ¿Las convocatorias a Asambleas ordinarias y extraordinarias de la propiedad horizontal según la ley y el reglamento de la propiedad establecen que se debe adjuntar la lista de deudores morosos, que debe contener este anexo E: nombre, valor, coeficiente, etc.?

3. ¿El proyecto de presupuesto debe anexarse a las convocatorias de asambleas ordinarias y se debe establecer las cuotas de administración proyectada por cada área privada?

4. En cuanto a los estados financieros los demandantes requieren que se corrijan los estados financieros de la vigencia 2022 porque presentan errores materiales e inmatereales y no reflejan la realidad económica de la empresa, la nueva administración en asamblea extraordinaria mencionó que no lo puede hacer porque son hechos pasados, además en que el no estuvo en ese período, por lo tanto no se pueden corregir, adicional a ello mencionó que existe las respuestas de los profesionales contables y que se deben respetar.

**Pregunta:** ¿Los errores contables materiales e inmatereales se deben corregir por la nueva administración y si la nueva administración no lo quiere realizar que norma contable en propiedad horizontal está incumpliendo y que recurso se puede interponer?

5. La nota de ingresos que fue presentada junto a los estados financieros de la vigencia 2022 no permitió observar la totalidad de los ingresos, en asamblea se solicitó que se haga la entrega total de la nota de ingresos y algunos copropietarios la solicitaron mediante derecho de petición la cual fue entregada junto con los contratos respectivos, es ahí donde los copropietarios impugnaron la Asamblea, y mencionan que los estados financieros no reflejan la realidad económica de la Copropiedad, de igual manera solicitan la corrección de los estados financieros por existir inconsistencias materiales e inmatereales, además la actual administración no admite su corrección por ser hechos pasados y que se tienen los conceptos de la anterior administración, el anterior contador y el revisor fiscal.

6. Al observar los ingresos establecidos en los estados financieros que fueron certificados y dictaminados y al correlacionar con la nota de ingresos solicitada con derecho de petición ya no coinciden valores.

#### Lustrabotas, gradas y carretilleros

Nombre de Tercero	Valor
Lustrabotas	552,000.00
Diana Marcela Mora	6,600,000.00
Jorge Benavides	302,521.34
Juan Manuel Risueño	4,719,324.00
<b>Total</b>	<b>12,173,845.34</b>

#### Arrendamiento de espacios y otros

Nombre de Tercero	Valor
Bancolombia	29,517,679.51
Continental Bus	24,562,951.00
Cootrasmayo Ltda.	8,287,057.00
Davivienda	11,200,000.00
Servibanca	14,180,538.00
Superservicios de Nariño	14,737,200.00
<b>Total ingresos que coinciden con la nota de ingresos No 92</b>	<b>102,485,425.51</b>

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



GD-FM-009.v20

**Arrendamiento de espacios y otros**

Nombre de Tercero	Valor
Grupo de Asociación de trabajadores de Atención Turística	11,340,000.00
Martha Sofia Ñañez	14,453,780.00
Ingreso Guarda equipaje	11,026,000.00
Ingreso parqueadero áreas comunes	10,920,100.00
AV Villas	988,000.00
Kelly Dallany Florez	7,078,404.00
Gustavo Coral	1,800,000.00
Surtiequipos del Sur	1,250,000.00
<b>Total de otros ingresos no relacionados en la nota de estados</b>	<b>58,856,284.00</b>
<b>Total</b>	<b>161,341,709.51</b>

**Preguntas:** ¿Los estados financieros que fueron certificados y dictaminados por profesionales de la Contaduría Pública pueden presentar diferencias con la nota de ingresos que fue suministrada y solicitada con derecho de petición y se puede aceptar que los profesionales digan que existen diversas formas de presentar la información financiera lo importante es que el total de los ingresos por zonas comunes sumen igual?

¿Lo descrito anteriormente es un error material o inmaterial?

¿La nueva administración debe corregir estas inconsistencias?

7. Al observar la nota de los estados financieros existe un ingreso por arrendamiento de zonas comunes con la razón social Sociedad Terminal de Transporte de Pasto S. A. por valor de \$12.000.000 y en respuesta dada al derecho de petición ya no existe esa razón social, en los contratos suministrados no existe un contrato que evidencie el ingreso que aparece en notas a los estados financieros.

**Pregunta:** ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?

¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?

¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?

¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?

8. Existe un contrato de arrendamiento de un parqueadero suscrito con la Sociedad Terminal de Transporte de Pasto S.A. y a su vez este espacio se subarrienda a la señora Martha Sofia Ñañez.

Datos generales de los contratos

Fecha de suscripción del contrato de arrendamiento con la Sociedad Terminal de Transporte S.A. por valor de \$3.500.000 incluido Iva, vigencia del contrato desde el 1 de agosto del año 2022 al 31 de Julio del año 2025. Valor cancelado a la sociedad Terminal de Transporte por la vigencia del 2022 por 5 meses \$14.705.883. este valor si aparece en el estado de resultados.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

Fecha de suscripción de subarriendo del contrato con la señora Martha Sofía Ñañez 10 de agosto del 2022 a 31 de diciembre del 2022.  
Valor de ingreso por este concepto en nota de ingresos \$14.453.780 por 4 meses.

La cancelación con la Sociedad es de 5 meses y lo que se refleja como recaudo es de 4 meses, como se puede observar existe una proporcionalidad en días de este ingreso que no se refleja como ingreso y no hay cuentas por cobrar a nombre de la razón social de la señora Martha Sofía Ñañez. Después de la asamblea ordinaria se hizo devolución de este espacio y se entrega acta de terminación del contrato más no existe paz y salvo de este contrato.

**Pregunta:** ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿Debe existir paz y salvo de este contrato?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?

9. Existe un contrato de arrendamiento de Guarda equipaje suscrito con la Sociedad Terminal de Transporte de Pasto S.A. por valor de \$8.000.000 mensuales más Iva; por un período contractual de 10 meses que representa \$80.000.000 para la vigencia del 2022, este valor no aparece en el estado de resultados como gasto, tampoco se visualiza en el estado de ejecución presupuestal, en la nota de ingresos se observa un ingreso de \$11.026.000, se menciona que este valor de ingreso se realiza así porque es una actividad en la cual solo se debe contabilizar la utilidad, por un método contable llamado Neteo, en cambio la parte demandante establece que es un contrato que se debe reflejar en los estados financieros, tanto los ingresos como los gastos. Este contrato se renovó automáticamente y se hizo entrega de este espacio el 30 de marzo del 2023, existe acta de terminación unilateral del contrato, más no existe paz y salvo. La gerencia de la Sociedad Terminal de Transporte y la administración anterior manifestaron que el Edificio terminal de Transporte se encuentra a paz y salvo. Más no se hace entrega del paz y salvo respectivo.

**Preguntas:** ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿Debe existir paz y salvo de este contrato?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este contrato de arrendamiento?  
¿El servicio de guarda equipaje que impuestos genera?

10. En la nota de los estados financieros entregada en respuesta al derecho de petición se refleja un ingreso por valor de \$10.120.100, de un área que no le corresponde a la Copropiedad según escritura pública, más sin embargo se recibió ingresos por arrendamiento de este espacio de parqueadero emitiendo recibo de caja, la nueva administración estableció que es un espacio que le pertenece a la Sociedad Terminal de Transporte de Pasto. También se establece que este ingreso únicamente se registra la utilidad por el método contable denominado Neteo según la administración.

El modelo de recibo de caja que se emitió es el siguiente:



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



GD-FM-009.v20

**Preguntas:** ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este ingreso?  
¿El servicio de parqueaderos que impuestos genera?  
¿Se puede recibir ingreso de un espacio que no le pertenece a la Copropiedad sin la existencia de ningún contrato adicional?

11. Se suscribió un convenio con la Sociedad Terminal de Transporte de Pasto para aunar esfuerzos para el proyecto de Taxi Seguro, la sociedad mediante disponibilidad presupuestal dispuso \$8.000.000 para este convenio y la ejecución de este convenio es superior a lo convenido.

**Preguntas:** ¿Una copropiedad puede asumir costos y gastos de un proyecto "Taxi seguro" en un servicio que es regulado por el Ministerio de Transporte y la Alcaldía Municipal?  
¿Cuál es el tratamiento contable de recibir un ingreso de un convenio por valor de \$8.000.000?  
¿El revisor fiscal y el contador de la Copropiedad pueden realizar el estudio financiero para este proyecto y convenio?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?

12. En la copropiedad existe unas urnas donde las personas depositan limosnas se hizo entrega de 2 actas que se evidencia el recaudo de este dinero, más sin embargo este ingreso no se refleja en los estados financieros.

**Preguntas:** ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este ingreso?

13. ¿En una Copropiedad es necesario tener contratado una enfermera?

14. Renunció un miembro del consejo con su respectivo suplente, de esta manera el Consejo quedó conformado por un número par incumpliendo lo establecido en el reglamento de la Copropiedad que determina que su conformación debe ser impar.

**Preguntas:** ¿Cuándo renuncian miembros del Consejo de administración se debe convocar a Asamblea extraordinaria para comunicar el hecho y nombrar a nuevos Consejeros?  
¿Tiempo para convocar a Asamblea extraordinaria para este hecho?  
¿Qué implicaciones tiene el revisor fiscal al respecto?

15. ¿Se puede demandar por acoso laboral, porque algunos copropietarios elevaron 3 derechos de petición radicados el 30 de marzo, el otro el 10 de mayo y el ultimo el 29 de Mayo respectivamente y haber radicado 2 oficios solicitando las actas de la asamblea?

16. ¿Se puede negar a los Copropietarios la entrega de contratos laborales suscritos por la administración y solicitados por derecho de petición?

17. *¿Desde el 30 de marzo se ha solicitado mediante derecho de petición por algunos copropietarios tanto a la administración y al Consejo, se convoque a una asamblea extraordinaria para reforma de estatutos por que el existente incumple la ley 675 de 2001, pero han hecho caso omiso al respecto, que mecanismo se puede realizar de una manera ágil?*

18. *Existe un copropietario con el mayor porcentaje de participación por coeficiente del 53,51% que es la Sociedad Terminal de Transporte de Pasto – PH y es quién ocupa el cargo de presidencia del Consejo y a su vez quién toma las decisiones, pero se ha observado que vulnera los intereses de la Copropiedad, que ley existe para proteger a los Copropietarios que tienen una minoría de Coeficientes?*

19. *Al revisor fiscal desde el año 2011 se lo ha reelegido por asamblea general, además en cada Asamblea siempre los administradores han manifestado que no llegan más hojas de vida para el cargo y por lo tanto la única hoja de vida que postulan siempre es la del mismo revisor fiscal. No se le han efectuado contratos de prestación de servicios, ahora el revisor manifiesta que los contratos de él han sido en forma verbal por lo tanto no se lo puede destituir porque tiene amparo laboral.*

*¿Al ser la revisoría fiscal un órgano con independencia y que lo nombra la asamblea existiría amparo laboral y no se lo puede destituir del cargo?*

*¿La no existencia de un contrato por prestación de servicios conlleva a un contrato laboral?*

*¿Los estados financieros desde el 2011 han sido dictaminados por el revisor fiscal, donde en el rubro de honorarios se tiene estipulado el pago de revisoría fiscal, éstos estados se convierten en prueba para demostrar su tipo de contratación dónde el mismo da fé de sus honorarios?*

*¿Las actas de elección de revisoría fiscal en asambleas ordinarias dan fé del tipo de contratación de la revisoría fiscal, al igual que el reglamento y la ley 675 de 2001?”*

## 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:

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

1. ***¿Qué tiempo existe para hacer el cambio de reglamento de propiedad horizontal, siendo conocedores la administración, la revisoría fiscal, el Consejo de administración de todos los errores del actual Reglamento de la Propiedad Horizontal, porque en el articulado vulnera las normas contenidas en la Ley 675 y que se entienden por no escritos?***

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, ya que su misión no consiste en resolver problemas específicos correspondientes a un caso particular. Además, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera, aseguramiento de la información y revisoría fiscal.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

Se recomienda tener en cuenta lo indicado en la Ley 675 de 2001, en el artículo 46 decisiones que requieren mayoría calificada<sup>1</sup>, numeral 5°. Reforma a los estatutos y reglamento.

***¿Si el Consejo de administración actual, es el que posee el mayor número de coeficientes, de igual la administración y la revisoría fiscal no convocan a Asamblea extraordinaria para realizar cambios al reglamento y no se logra el 20% de coeficientes de los demás copropietarios cuál es el mecanismo para convocar a Asamblea extraordinaria para cambiar el reglamento?***

Al respecto, se sugiere revisar los procedimientos establecidos en el artículo 39<sup>2</sup> de la Ley 675 de 2001 para conocer los mecanismos específicos para convocar a una asamblea extraordinaria con el propósito de cambiar el reglamento.

**2. *¿Las convocatorias a Asambleas ordinarias y extraordinarias de la propiedad horizontal según la ley y el reglamento de la propiedad establecen que se debe adjuntar la lista de deudores morosos, que debe contener este anexo E: nombre, valor, coeficiente, etc.?***

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos. Se recomienda observar lo indicado en el parágrafo 2° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

**3. *¿El proyecto de presupuesto debe anexarse a las convocatorias de asambleas ordinarias y se debe establecer las cuotas de administración proyectada por cada área privada?***

La Ley 675 de 2001 establece lo siguiente sobre las asambleas ordinarias:

***“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. (...)”** Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, la convocatoria debe incluir los estados financieros, el presupuesto para el próximo año y otros documentos e información dirigidos a cada copropietario.

**4. *¿Los errores contables materiales e inmateriales se deben corregir por la nueva administración y si la nueva administración no lo quiere realizar que norma contable en propiedad horizontal está incumpliendo y que recurso se puede interponer?***

A través del concepto 2023-0238<sup>3</sup> emitido por el CTCP, se aborda el tema sobre la corrección de errores contables, expresando lo siguiente:

<sup>1</sup> Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto del 2001. Decisiones que exigen mayoría calificada, artículo 46.

<sup>2</sup> “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**”. Negrilla fuera de texto.

<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73a7df03-b96e-45ed-a48e-592e66fe40b8>

*(...) de conformidad con la Sección 10 – Políticas, Estimaciones y Errores Contables, “En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento (...).*

(...)

*(...) Una vez analizado el impacto del error contable y de concluir que es material, recomendamos revisar la Orientación Técnica No. 0012 – “Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos” emitida por este Consejo y que, en sus páginas 10 a 12, brinda una guía para la reexpresión de estados financieros cuando existen cambios en políticas contables o para la corrección de errores, señalando ejemplos para un mejor entendimiento”.*

En caso de que se detecte un error contable correspondiente a un ejercicio anterior durante el transcurso de un ejercicio posterior, es necesario llevar a cabo un análisis de materialidad y proceder a corregirlo de acuerdo con las normas contables aplicables.

6. *¿Los estados financieros que fueron certificados y dictaminados por profesionales de la Contaduría Pública pueden presentar diferencias con la nota de ingresos que fue suministrada y solicitada con derecho de petición y se puede aceptar que los profesionales digan que existen diversas formas de presentar la información financiera lo importante es que el total de los ingresos por zonas comunes sumen igual?  
¿Lo descrito anteriormente es un error material o inmaterial?  
¿La nueva administración debe corregir estas inconsistencias?*
7. *¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?*
8. *¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿Debe existir paz y salvo de este contrato?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?*
9. *¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿Debe existir paz y salvo de este contrato?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este contrato de arrendamiento?  
¿El servicio de guarda equipaje que impuestos genera?*
10. *¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este ingreso?  
¿Se puede recibir ingreso de un espacio que no le pertenece a la Copropiedad sin la existencia de ningún contrato adicional?*



En respuesta a las preguntas de los numerales 6 al 10, es importante hacer referencia al concepto 2023-0203<sup>4</sup> emitido por este organismo, con relación a los errores en la preparación de los estados financieros de una propiedad horizontal, que complementa la respuesta al numeral 5°, en donde se indicó:

*“(…) Con respecto a la pregunta del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones acerca de errores en los estados financieros, para lo cual podrá consultar, entre otros, el concepto 2016-0497.*

*En el concepto 2016-0497, se mencionó que:*

*“cuando la Copropiedad por conducto de sus administradores, revisor fiscal o por cualquier otro medio, advierta errores e inconsistencias contables en la preparación y elaboración de los estados financieros de último ejercicio o de períodos anteriores, de inmediato debe ordenar las correcciones a que haya lugar, puesto que un actuar omisivo de los administradores y/o del revisor fiscal, sería violatorio de la ley y los estatutos, teniendo en cuenta que una de las funciones asignadas es velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, además porque los estados financieros certificados o dictaminados manifiestan que se ha verificado la información y que el balance presenta en forma real y fidedigna la situación financiera de la copropiedad, tal como lo establece la normatividad antes citada.*

***Una vez realizados los ajustes pertinentes, dichos estados financieros deben ser sometidos nuevamente a aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios y el Revisor Fiscal debe efectuar la revisión de los mismos con el ánimo de emitir una nueva opinión. (…)” Resaltado propio”***

***¿El servicio de parqueaderos que impuestos genera?***

Las inquietudes en materia tributaria deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN, dado que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos tributarios.

**11. *¿Una copropiedad puede asumir costos y gastos de un proyecto “Taxi seguro” en un servicio que es regulado por el Ministerio de Transporte y la Alcaldía Municipal?***

***¿Cuál es el tratamiento contable de recibir un ingreso de un convenio por valor de \$8.000.000?***

***¿El revisor fiscal y el contador de la Copropiedad pueden realizar el estudio financiero para este proyecto y convenio?***

***¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?***

***¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?***

***¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?***

En cuanto a las inquietudes sobre la asunción de costos y gastos, es necesario remitirse al reglamento de la propiedad horizontal que se estableció.

Con relación al tratamiento de los ingresos, el Documento de Orientación Técnica No. 15<sup>5</sup>, en su página 67, ofrece una guía al respecto:

<sup>4</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6cb01883-f909-4dfc-9d99-51b7948fb003>

<sup>5</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

*“Ingresos: Los ingresos son incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.*

*Los ingresos incluyen tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias.*

• *Ingresos de actividades ordinarias: surgen en el curso de las actividades ordinarias de una entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos, regalías y alquileres. En el caso de las copropiedades las principales fuentes de ingresos serán las cuotas de los copropietarios, los intereses de mora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad.*

• *Ganancias: son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias, se sugiere presentarlas por separado. Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando:*

• *Ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos.*

• *El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad”.*

En relación con el estudio financiero del proyecto, la responsabilidad de realizarlo recae en el contador y el revisor fiscal, siempre y cuando se encuentre dentro del alcance del servicio profesional que prestan a la propiedad horizontal.

Las demás consultas del numeral 11 han sido respondidas en los numerales anteriores.

- 12. ¿La anterior inconsistencia es un error material o inmaterial?  
¿Esta inconsistencia impacta en materia contable, tributaria y financiera?  
¿Se debe corregir este aspecto en los estados presentados en Asamblea de la vigencia 2022?  
¿La nueva administración debe hacer la corrección de este aspecto?  
¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar a este ingreso?**

Las respuestas a las consultas del numeral 12 se encuentran en las respuestas proporcionadas en los numerales del 5 al 10. Con respecto al tratamiento contable del ingreso, la respuesta se encuentra detallada en la respuesta al numeral 11.

- 13. ¿En una Copropiedad es necesario tener contratado una enfermera?**

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos.

- 14. ¿Cuándo renuncian miembros del Consejo de administración se debe convocar a Asamblea extraordinaria para comunicar el hecho y nombrar a nuevos Consejeros?  
¿Tiempo para convocar a Asamblea extraordinaria para este hecho?**

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos. Se recomienda atender lo indicado en la Ley 675 de 2001<sup>6</sup> en el artículo 38 donde establece las funciones de la Asamblea General y el artículo 53 sobre la obligatoriedad del Consejo de Administración.

***¿Qué implicaciones tiene el revisor fiscal al respecto?***

El revisor fiscal estará atento para observar y validar que la propiedad horizontal cumple con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, con relación a la conformación del consejo de administración.

**15. *¿Se puede demandar por acoso laboral, porque algunos copropietarios elevaron 3 derechos de petición radicados el 30 de marzo, el otro el 10 de mayo y el ultimo el 29 de Mayo respectivamente y haber radicado 2 oficios solicitando las actas de la asamblea?***

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos.

**16. *¿Se puede negar a los Copropietarios la entrega de contratos laborales suscritos por la administración y solicitados por derecho de petición?***

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos. En todo caso, invitamos al peticionario a consultar la Ley 1755 de 2015<sup>7</sup>, la cual regula el derecho fundamental de petición.

**17. *¿Desde el 30 de marzo se ha solicitado mediante derecho de petición por algunos copropietarios tanto a la administración y al Consejo, se convoque a una asamblea extraordinaria para reforma de estatutos por que el existente incumple la ley 675 de 2001, pero han hecho caso omiso al respecto, que mecanismo se puede realizar de una manera ágil?***

Como se mencionó en el carácter del CTCP, este Organismo no tiene competencia para abordar estos asuntos. Se recomienda atender lo indicado en la Ley 675 de 2001, según lo establecido en el artículo 39. No obstante, el revisor fiscal si observa que se presenta incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal con la Ley 675 de 2001, puede realizar la convocatoria a la asamblea extraordinaria.

**18. *¿Qué ley existe para proteger a los Copropietarios que tienen una minoría de Coeficientes?***

Este Organismo solo tiene conocimiento en la parte legal relacionada con los copropietarios de la Ley 675 de 2001.

**19. *¿Al ser la revisoría fiscal un órgano con independencia y que lo nombra la asamblea existiría amparo laboral y no se lo puede destituir del cargo?***

***¿La no existencia de un contrato por prestación de servicios conlleva a un contrato laboral?***

***¿Los estados financieros desde el 2011 han sido dictaminados por el revisor fiscal, donde en el rubro de honorarios se tiene estipulado el pago de revisoría fiscal, éstos estados se convierten en prueba para demostrar su tipo de contratación dónde el mismo da fé de sus honorarios?***

***¿Las actas de elección de revisoría fiscal en asambleas ordinarias dan fé del tipo de contratación de la revisoría fiscal, al igual que el reglamento y la ley 675 de 2001?***

<sup>6</sup> <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811>

<sup>7</sup> <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30043679>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

El revisor fiscal no requiere de contrato, a menos que así lo haya definido el estatuto o la asamblea. Por ello la inscripción solamente requiere copia del acta debidamente aprobada; la vinculación se prueba con el acta donde aparece la designación y con la aceptación del mismo. No obstante, mediante el concepto 2021-0667<sup>8</sup> emitido por el CTCP, con relación al “contrato del revisor fiscal”, se manifestó:

*“(…) Respecto del contrato del revisor fiscal  
La Ley 43 de 1990, señala:*

*“**Artículo 46.** Siendo la retribución económica de los servicios profesionales un derecho, el Contador Público fijará sus honorarios de conformidad con su capacidad científica y/o técnica y en relación con la importancia y circunstancias en cada uno de los casos que le corresponda cumplir, pero siempre previo acuerdo por escrito entre el Contador Público y el usuario.”*

*Tal como lo ha señalado la Superintendencia de Sociedades en Concepto 220-101042:*

*“La ley no establece una manera predeterminada a través de la cual las sociedades deban vincular a los revisores fiscales, por lo que puede hacerse indistintamente y según convenga a ambas partes, bien a través de un contrato laboral o de manera independiente por prestación de servicios, donde a ellos les correspondería el pago de la seguridad social.”* Subrayado fuera de texto.

Según el artículo 38<sup>9</sup> de la Ley 675 de 2001, el revisor fiscal en una propiedad horizontal es nombrado por la Asamblea General de copropietarios, la cual también tiene la facultad de removerlo.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

<sup>8</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=50204ae0-e8b7-4de6-9be7-5d9c10e89667>

<sup>9</sup> “**Artículo 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: (...) 5. **Elegir y remover** los miembros del consejo de administración y, cuando exista, **al Revisor Fiscal y su suplente**, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año”. Negrilla fuera de texto.