



CTCP-10-0048-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

GERMAN ALBERTO GUTIÉRREZ SALINAS

germanalbertogutierrez@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-001654

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	21 de enero de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-034 CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Certificación de estados financieros y reuniones extraordinarias

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, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 tercero 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

Respecto de este tema, el CTCP ha indicado que aplicar el marco de información financiera (grupo tres o dos) no debe representar una dificultad significativa, de tipo financiero, de juicio profesional u operativo, debido a que normalmente las copropiedades no manejan transacciones complejas que requieran el uso de expertos, ni generan mayores cambios respecto a las normas establecidas en el marco de información financiera anterior (Decreto 2649 de 1993); por ello difícilmente se podría argumentar que se necesitan personas adicionales o personas expertos diferentes al contador, para elaborar información financiera de conformidad con las Normas de Información Financiera.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



CONSULTA (TEXTUAL)

En referencia con los marcos actuales aprobados de contabilidad NIF, y teniendo en cuenta la obligación que tienen las empresas en Colombia, entre estas la propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), y en el entendido que todos los conceptos que ustedes emiten son de manera general y abstracta, solicito se me absuelvan las siguientes inquietudes:

1. Como administrador de propiedad horizontal, si la copropiedad a la fecha no ha implementado dicha norma, siguiendo los lineamientos de la orientación técnica 15 y decretos reglamentarios, no ha llevado la contabilidad de acuerdo a las normas de contabilidad aceptadas en Colombia, no cuenta con los servicios profesionales de un contador y ante la negativa de algunos de los propietarios de implementarla:

- a. ¿podría firmar y certificar estados financieros sin cumplir a la normatividad vigente y presentarlos ante la honorable asamblea de copropietarios?*
- b. ¿Qué implicaciones legales y que cargos se me podrían imputar si se firman, avalan y certifican los estados financieros sin cumplir con la normatividad aceptada en Colombia?*
- c. ¿Podría negarme a firmar dichos estados financieros hasta que la copropiedad no implemente la normatividad vigente?*
- d. Si el punto c fuere positivo, ¿qué ley o decreto ampara mi negativa de no firmar y presentar dicha información?*
- e. ¿El hecho de no haber implementado a su debido tiempo dicha normatividad, a qué sanción o sanciones se vería expuesta la copropiedad y qué entidades las podrían imponer?*
- f. ¿Cómo se puede subsanar la omisión de aplicar dicha norma?*
- g. ¿El consejo de administración puede firmar, avalar y certificar estados financieros?*

2. En relación con las cuotas extraordinarias y teniendo en cuenta que la normatividad a pesar de referirse a la forma de recurrir a dichas cuotas, en muchas copropiedades recurren a estas sin observar la forma de solicitarlas y prácticamente convirtiéndolas en un impuesto más en la copropiedad:

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



- a. *¿En su concepto, cuál podría ser el procedimiento correcto para recurrir a cuotas extraordinarias?*
- b. *En atención al concepto técnico CTCP N° 098/2007, el cual hace referencia al fondo de imprevistos y su finalidad; ¿sería correcto deducir que para poder recurrir a una cuota extraordinaria se deberían sustentar de la siguiente forma:*
- i. *Que se presente el imprevisto*
 - ii. *Que el mismo no se encuentre presupuestado.*
 - iii. *Que el administrador se documente y sustente la naturaleza del imprevisto*
 - iv. *Que se agote el fondo de imprevistos y,*
 - v. *Si el fondo de imprevistos no es suficiente, el excedente o déficit deberá ser subsanado mediante cuota extraordinaria de acuerdo a los coeficientes?*
- c. *¿Si este fuere el caso, se podría presumir como ilegal el cobro de una cuota extraordinaria sin observar la normatividad vigente?*

Es importante acotar que además de ser administrador de la copropiedad, también soy propietario de un apartamento en el edificio y lamentablemente existen muchos copropietarios que están tomando muy deportivamente el tema de cumplimiento de las normas impetradas por el estado colombiano.

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.

Como administrador de propiedad horizontal, si la copropiedad a la fecha no ha implementado las Normas de Información Financiera, siguiendo los lineamientos del Documento de Orientación Técnica No 15 y los Decretos Reglamentarios, si la contabilidad no se ha llevado de acuerdo a las normas de contabilidad aceptadas en Colombia, y la copropiedad no cuenta con los servicios profesionales de un contador, y ante la negativa de algunos de los propietarios de implementarla:

- a. **¿Podría firmar y certificar estados financieros sin cumplir la normatividad vigente y presentarlos ante la honorable asamblea de copropietarios?**

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



En primer lugar debemos indicar que la responsabilidad por los estados financieros corresponde a la administración de la copropiedad; los efectos de la firma del contador público son los establecidos en la Ley 43 de 1990, y particularmente los señalados en el artículo 10 de esta norma. La certificación, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

Respecto a su pregunta, el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, expresa lo siguiente:

“Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este”.

Por lo que tratándose de una propiedad horizontal, en lo referente al tema en mención no regulado por la Ley 675 de 2001, se tomará lo especificado en el Código de Comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior, el artículo 37 del Código de Comercio¹, especifica el concepto de estados financieros certificados y establece que el representante legal (administrador para el caso de las propiedades horizontales) junto con el contador, certificarán los estados financieros, en los cuales se debe expresar explícitamente que las afirmaciones se han cumplido (existencia, integridad, valuación, presentación y revelación), y para ellos, los estados financieros deben elaborarse de conformidad con los marcos de información financiera vigentes en Colombia.

De acuerdo con lo anterior, si los estados financieros no se elaboran de conformidad con las normas vigentes, se estaría frente a una certificación que cuestionaría el cumplimiento de las responsabilidades del administrador respecto de los estados financieros, y de los profesionales de la contabilidad que certifican o dictaminan dichos estados financieros.

Respecto de este tema, el CTCP ha indicado que aplicar el marco de información financiera (grupo tres o dos) no debe representar una dificultad significativa, de tipo financiero, de juicio profesional u operativo,

¹ **Art. 37. Estados Financieros Certificados.** *El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



debido a que normalmente las copropiedades no manejan transacciones complejas que requieran el uso de expertos, ni generan mayores cambios respecto a las normas establecidas en el marco de información financiera anterior (Decreto 2649 de 1993); por ello, difícilmente se podría argumentar que se necesitan personas adicionales o personas expertas diferentes al contador, para elaborar información financiera de conformidad con las Normas de Información Financiera.

Al respecto, el Documento de Orientación Técnica No 15, que puede descargarse del siguiente link <http://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>, la cual contiene una guía completa que ayuda a realizar dicha labor en la copropiedad.

Mediante concepto 2016-254 emitido por parte del CTCP se manifestó lo siguiente:

“La Ley 675 de 2001 estableció para las copropiedades la obligación de llevar contabilidad. Un resumen de las referencias contenidas en esta norma respecto de esta obligación es la siguiente:

Art.	Descripción	Detalle
Art. 51, numeral 5°	Funciones del Administrador	(..). 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...).
Art. 38, numeral 2°	Naturaleza y funciones de la asamblea general	(...). 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. (...).

De acuerdo con lo anterior, si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, lleva contabilidad, deberá aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Para tal fin, deberá aplicar la base de principios de los Grupos 1, 2 o 3 contenidas en los anexos de Decreto 2420 de 2015.

Los principios contables que estaban contenidos en el Decreto 2649 de 1993 no tienen aplicación a partir del 1 de enero de 2015, para una copropiedad que sea clasificada en los Grupos 1 o 3, o del 1 de enero de 2016, para una copropiedad clasificada en el Grupo 2.

También tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993 fueron revisados y actualizados, en cumplimiento de los requerimientos de la Ley 1314 de 2009. Por esta razón, al emitir un dictamen o certificar estados financieros de propósito general deberá indicarse que estos fueron elaborados de acuerdo con principios de contabilidad aceptados en Colombia, independientemente de que los nuevos principios hayan tomado como base estándares de aceptación mundial.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



Para las copropiedades que aplican el marco técnico del Grupo 3, el Decreto 2649 de 1993, tiene vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2014. En el caso de copropiedades que voluntariamente hayan decidido aplicar el marco técnico del Grupo 2, el Decreto 2649 tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015.

En consecuencia, si una copropiedad clasificada en el Grupo 3 (activos por menos de 500 e ingresos por menos de 6.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes) prepara sus estados financieros de propósito general al cierre del 31 de diciembre de 2015, con base en los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993, no estaría aplicando los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Para la elaboración de dichos estados se deberá aplicar lo establecido en el Decreto 2706 de 2012, el cual fue compilado en el anexo 3° del Decreto 2420 de 2015.

La administración de la entidad como responsable de los informes financieros deberá establecer cuáles son las diferencias con el nuevo marco normativo, e indicar en los informes financieros al 31 de Diciembre de 2015, que tales informes están conformes con los requerimientos del Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015. El Contador Público y el Representante Legal, al certificar los estados financieros, y el Revisor Fiscal, al emitir su dictamen, expresarán su conformidad con la aplicación de este marco de principios.

Este Consejo le recomienda que la administración de la entidad con el apoyo del Contador y el Revisor Fiscal, si este existe, revise las diferencias que existen entre la base de principios del Decreto 2649 de 1993 y la base de principios del Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015, y establezca los ajustes que serían necesarios para indicar que los estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera de acuerdo con el nuevo marco de principios. En este proceso, como se indicó antes, es probable que se encuentren muchas coincidencias en las políticas establecidas al aplicar el Decreto 2649 de 1993, debido a que el nuevo marco de principios es una estructura simplificada que utiliza el costo histórico como principal criterio de medición y solo requiere la elaboración de un balance y estado de resultados”

b. ¿Qué implicaciones legales y que cargos se me podrían imputar si se firman, avalan y certifican los estados financieros sin cumplir con la normatividad aceptada en Colombia?

e. ¿El hecho de no haber implementado a su debido tiempo dicha normatividad, a qué sanción o sanciones se vería expuesta la copropiedad y qué entidades las podrían imponer?

El problema fundamental de emitir y firmar estados financieros bajo el marco normativo del Decreto 2649 de 1993 es que se aprobarían estados financieros sobre una base de principios de contabilidad que no se encuentra vigente, lo cual puede generar acciones por parte de los copropietarios ante las autoridades

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



de inspección, vigilancia y control, que podrían derivarse en sanciones por el incumplimiento de los marcos legales y reglamentarios y afectar el valor probatorio que tienen los libros e información financiera frente a terceros.

Mediante Concepto 2017-319 el CTCP manifestó lo siguiente:

"El problema fundamental de emitir y firmar estados financieros bajo el marco normativo del Decreto 2649 de 1993 es que se aprobarían estados financieros sobre una base de principios de contabilidad que está derogada.

DEROGATORIA DEL DECRETO 2649/93

El artículo 2.1.1 del Decreto 2420 de 2015, hace una derogatoria integral de varias normas, dentro de las cuales se incluyen los Decretos 2649 y 2650 de 1993 así:

"Artículo 2.1.1. Derogatoria Integral. Este Decreto regula íntegramente las materias contenidas en él. Por consiguiente, de conformidad con artículo 3 de la ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusiva, de los siguientes asuntos:

Los Decretos 2649 y 2650 de 1993 no se compilaron en razón a que: Los Decretos 2784 de 2012; 2706 de 2012, y 3022 de 2013, compilados en el presente Decreto, dispusieron que a partir de la fecha de aplicación establecida dentro de la vigencia de los mismos cesará la utilización del marco normativo vigente contenido en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y sus normas modificatorias, y comenzará la aplicación de los nuevos estándares para todos los efectos, con excepción de los efectos tributarios, para los cuales, conforme al Decreto 2548 de 2014, reglamentario del artículo 4 de la ley 1314 de 2009 y del artículo 165 de la Ley 1607, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las contables se entenderán realizadas a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 por un periodo de cuatro (4) años contados a partir de las fechas señaladas en el artículo 1 del Decreto 2548 de 2014.

El Decreto 2649 de 1993, además de lo previsto para los efectos contemplados en el Decreto 2548 de 2014, continuará vigente en lo no regulado por los Decretos 2784 de 2012, 2706 de 2012 y 3022 de 2013 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan."

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



EFFECTO DE LLEVAR LA CONTABILIDAD BAJO OTRO MARCO NORMATIVO

El incumplimiento de la obligación de llevar contabilidad, conforme a los principios de contabilidad de general aceptación, puede generar sanciones que están contempladas en el Código de Comercio (artículo 58) y en otras normas (como por ejemplo art. 655 ET), además de no servir como prueba contable para efectos legales.

Para la empresa, los estados financieros certificados y dictaminados con fundamento en un marco de información financiera derogado, generaría que aquellos no tendrían efecto frente a terceros, dado que el marco normativo sobre el que se preparan sería distinto del requerido por las normas legales.

Para terminar, le recomendamos revisar el contenido de los conceptos 2016-749 y 2016-073, emitidos por este Consejo, que se refieren a temas similares. Estos pueden ser consultados en la página www.ctc.gov.co, enlace conceptos, año 2016"

c. ¿Podría negarme a firmar dichos estados financieros hasta que la copropiedad no implemente la normatividad vigente?

d. Si el punto "c" fuere positivo, ¿qué ley o decreto ampara mi negativa de no firmar y presentar dicha información?

f. ¿Cómo se puede subsanar la omisión de aplicar dicha norma?

Este Consejo ha señalado que la responsabilidad de los estados financieros es de la administración de la copropiedad, y que en caso de no elaborarse estados financieros conforme a los marcos legales y reglamentarios, estos no tendrían validez frente a terceros, dado que ellos son elaborados conforme a un marco anterior que hoy no tiene vigencia.

Como se mencionaba anteriormente, la responsabilidad de llevar la contabilidad le corresponde al administrador de la copropiedad, el administrador junto con el contador son los responsables de dar aplicación a los marcos normativos, sin necesidad de costos adicionales.

Para subsanar dicha inconsistencia la entidad deberá seguir los siguientes pasos:

- Identificar en que grupo se encuentra clasificada la copropiedad (normalmente será el grupo tres para el caso de las copropiedades);

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



- De acuerdo al grupo en el cual se encuentre clasificada, deberá elaborar su estado financiero de apertura teniendo en cuenta el calendario y el marco de información financiera aplicable;
- Desde la fecha del estado de situación financiera de apertura y hasta el último periodo presentado a la asamblea, se deberán identificar los ajustes que se debieron aplicar en la información financiera de periodos anteriores, y
- Una vez se identifiquen las diferencias existentes entre los marcos de información financiera y lo registrado actualmente en la contabilidad, deberán realizarse los ajustes en el último periodo contable no cerrado y emitir estados financieros de acuerdo con los marcos normativos vigentes, en lo posible a diciembre 31 de 2018.

Por los periodos anteriores, no es posible volver a generar nuevos estados financieros, debido a que ya fueron puestos a consideración y aprobación de la asamblea general de propietarios, pero este Consejo recomienda hacer las correcciones de errores en la información comparativa.

A continuación se menciona el concepto 2018-298 emitido por el CTCP al respecto:

“De conformidad con la Ley 675 de 2001, la obligación de preparar las cuentas del ejercicio (información financiera) es una responsabilidad del administrador de la copropiedad (numeral 4° del artículo 51), quien debe someterlos a consideración del Consejo de Administración y a aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios.

Por ende, la información financiera debió haberse realizado de conformidad con los marcos técnicos normativos vigentes, que pueden incluir cambios en los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación. Si la copropiedad debía aplicar normatividad del grupo tres, (NIF para microempresas), debió aplicar el Marco Técnico de Información Financiera para Microempresas a partir del año 2015, y efectuar contabilidad en paralelo con el Decreto 2649/93 durante el año 2014, para tener información comparativa cuando se emitieran los primeros estados financieros bajo el nuevo marco en el año 2015.

De acuerdo con lo anterior, este Consejo considera que al no generarse información financiera por los periodos 2015, 2016, y 2017 teniendo en cuenta el marco de información financiera vigente, dichos estados financieros no cumplen lo dispuesto en las normas legales, y aunque no es posible volver a generar nuevos estados financieros por dichos periodos, debido a que ya fueron puestos a consideración y aprobación de la asamblea general de propietarios (2015, 2016); si es importante que en adelante se observen las disposiciones legales respecto de la contabilidad y los marcos de información financiera aplicables, y se presente información financiera comparable a los copropietarios.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17

71



Al aprobarse información financiera que no cumple los requisitos de los marcos de información financiera vigente, la copropiedad se puede encontrar frente a errores contables que deben ser corregidos conformidad con el anexo tercero del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

El anexo tercero del Decreto 2420 de 2015 (que recoge el Decreto 2706 de 2012) establece las directrices para el reconocimiento de errores de períodos anteriores. Al respecto establece:

“Correcciones de errores de periodos anteriores

2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

- a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y*
- b) podría razonablemente se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.*

2.40 efecto de las correcciones de errores anteriores. Se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros”.

En conclusión, a partir de la fecha de aplicación del nuevo marco normativo, esto es 1 de enero de 2015, los errores de ejercicios anteriores se reconocen contra el estado de resultados en el período en el cual fueron advertidos (periodo actual). Esta directriz no aplica para los errores cometidos en el estado de situación financiera de apertura y en los ajustes realizados al inicio del período de aplicación del nuevo marco normativo (consultar el concepto 2017-835 emitido por el CTCP que contiene los lineamientos para la reexpresión retroactiva de los primeros estados financieros de una microempresa), donde se mencionó lo siguiente:

“Es bueno resaltar, que a pesar de que una entidad del grupo 3 puede corregir los errores cuando los encuentra, esto es diferente a obviar los requerimientos establecidos por las disposiciones legales. En otros términos, a pesar de que por definición una entidad del Grupo 3 no está obligada a efectuar reexpresión retroactiva de los errores, este no es el caso cuando simplemente no ha aplicado el nuevo marco desde la fecha que debe hacerlo, por lo cual debe corregir todas su información contable desde el 1° de enero de 2015, al margen de preparar el ESFA con corte al 1° de enero de 2014 y preparar sus estados financieros para el periodo de transición bajo el nuevo marco, con el ánimo de permitir la presentación de estados financieros comparativos de acuerdo con la nueva norma, para el año 2015”.



g. ¿El consejo de administración puede firmar, avalar y certificar estados financieros?

No, de acuerdo con el artículo 37 del Código de Comercio y el numeral quinto del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, quien certifica los estados financieros es el representante legal y el contador.

2. En relación con las cuotas extraordinarias y teniendo en cuenta que la normatividad a pesar de referirse a la forma de recurrir a dichas cuotas, en muchas copropiedades recurren a estas sin observar la forma de solicitarlas y prácticamente convirtiéndolas en un impuesto más en la copropiedad:

a. ¿En su concepto, cuál podría ser el procedimiento correcto para recurrir a cuotas extraordinarias?

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001, establece la creación del fondo de imprevistos cuya finalidad es la de atender los imprevistos que se presenten en las propiedades horizontales, y en el párrafo de este artículo se especifica que cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, será necesario el cobro de expensas extraordinarias a los propietarios.

Por otro lado, el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, establece que para el cobro a los propietarios de expensas extraordinarias que superen en cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se requiere del voto de la mayoría calificada, esto es, el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

A continuación los artículos 35 y 46 de la Ley 675 de 2001, que trata del fondo de imprevistos y de las cuotas extraordinarias:

***"ARTÍCULO 35.** Fondo de imprevistos. 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.*

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. (Negrilla y subrayado añadido)

“ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”. (Negrilla añadida)

b. En atención al concepto técnico CTCP N° 098/2007, el cual hace referencia al fondo de imprevistos y su finalidad; ¿sería correcto deducir que para poder recurrir a una cuota extraordinaria se deberían sustentar de la siguiente forma:

- i. Que se presente el imprevisto
- ii. Que el mismo no se encuentre presupuestado
- iii. Que el administrador se documente y sustente la naturaleza del imprevisto
- iv. Que se agote el fondo de imprevistos y,
- v. ¿Si el fondo de imprevistos no es suficiente, el excedente o déficit deberá ser subsanado mediante cuota extraordinaria de acuerdo a los coeficientes?

El procedimiento planteado puede ser incorporado por la copropiedad si la administración lo considera pertinente, sin embargo debe tenerse en cuenta lo descrito en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, respecto que quien aprueba el uso de tales fondo es la Asamblea de propietarios y no la administración, de la siguiente manera: *“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. 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*”. (Negrilla añadida)

c. ¿Si este fuere el caso, se podría presumir como ilegal el cobro de una cuota extraordinaria sin observar la normatividad vigente?

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17

21



El CTCP no es competente para definir si un cobro como cuota extraordinario es legal o ilegal, por lo que la administración debe observar el cumplimiento de los artículos 35 y 46 de la Ley 675 de 2001 antes citados, para verificar si el cobro de las expensas extraordinarias a que hace referencia en la consulta está de acuerdo con la Ley.

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.

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, Luis Henry Moya Moreno.



El progreso
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 28 de Febrero del 2019

1-2019-001654

Para: **germanalbertogutierrez@gmail.com**

2-2019-004958

GERMAN ALBERTO GUTIERREZ SALINAS

Asunto: consulta 2019-034

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2019-034

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-034 Certificación de EEFF y reuniones extraordinarias env LVG WFF
LHM.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GD-FM-009.v18

