Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP-10-00585-2015
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
LEOPOLDO J. VERA
levecristo@hotmail.com
Carrera 49B No. 93-81
Bogotá – Colombia

MinCIT
2-2015-020057 REF:1-2015-015136
2015-12-11 11:41:18 AM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:GABRIEL SUAREZ CORTES
DES:LEOPOLDO VERA

Asunto: Consulta 1-2015-015136
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	11 de Septiembre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 766 – CONSULTA
Tema	FONDO DE RESERVA O IMPREVISTOS

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera, de auditoria y aseguramiento de la información. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Respetuosamente me permito hacer la siguiente consulta:

1. *La ley 675 de 2.001 sobre propiedad horizontal, en su artículo 35 establece que: "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..."*

2. *Los Estatutos de un condominio en su articulo 57° expresan textualmente: Art. 57° FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE RESERVA O IMPREVISTOS: "El fondo de Imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) El cinco por ciento (5%) de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios, al funcionamiento de la copropiedad (SIC). En todo caso el porcentaje recaudado no debe ser inferior al uno por*

ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes. B) Los provenientes de intereses de mora y sanciones pecuniarias."

CONSULTA:

1. *Es cierto que el artículo 57° de los Estatutos del conjunto, transcrito anteriormente, es contrario a la Ley?.*
2. *Puede una Asamblea extraordinaria de condominio decidir que solamente se contabilice el 1% del gasto anual, incluyendo la pasada vigencia, sin haber modificado dichos estatutos siguiendo los requisitos de Ley?"*

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

El artículo 35 de la ley 675 de 2001, acerca del fondo de imprevistos, establece:

"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." (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, dando respuesta a su primera pregunta, en nuestra opinión, el artículo 57 del estatuto del condominio incluido en el cuerpo de la presente consulta, no es contrario a los términos del artículo 35 de la ley 675 de 2001, ya que en ambos casos se establece un recaudo mínimo del uno por ciento (1%) sobre los gastos comunes de la copropiedad.

Respecto a su segunda pregunta, el porcentaje del fondo de imprevistos, establecido en los estatutos, puede ser modificado por los propietarios en asamblea general, cumpliendo los parámetros de quorum y mayorías, establecidos en el artículo 45 de la citada ley, el cual establece:

"ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de

propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página http://www.ctcp.gov.co/, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

GABRIEL SUÁREZ CORTÉS
Consejero del Consejo Tecnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés