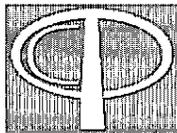




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

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

Bogotá D. C., 23 de Diciembre de 2011

OFCTCP N° - 0212 / 2011

Señora
OLGA NELLY VILLA GIL
olnevi@une.net.co

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....:	2 de Junio de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	291 – CONSULTA POR INTERNET
Temas.....:	Fecha de Asambleas ordinarias en propiedad horizontal y aprobación de estados financieros

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

“En la unidad residencial (solo apartamentos), donde soy propietaria enviaron convocatoria para asamblea que se realizaría en mayo de 2010. (La convocatoria se hizo como asamblea ORDINARIA).

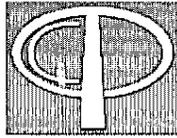
Presentaron Estados financieros de marzo de 2009 a marzo de 2010 con su presupuesto.

Las preguntas puntuales son:

1. Las asambleas ORDINARIAS se deben hacer antes de marzo 31 de 2010? De lo contrario son EXTRAORDINARIAS?
2. Los estados financieros que se analizar en la asamblea ordinaria son de enero 1 a diciembre 31, estos son los que se deben analizar en esta asamblea?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA:

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Respecto a su consulta, me permito manifestarle que el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, determina que *"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:*

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.*

(...)

4. *Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso".*

Así mismo, el artículo 39 de la citada Ley, por medio de la cual se expide el Régimen de propiedad horizontal, señala que "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 1º. 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.

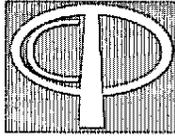
PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes". (Subrayado fuera de texto)

Así mismo, el artículo 40 del mismo texto normativo, expresa que "Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas".

De otra parte, respecto al periodo de tiempo que deben contener los estados financieros, el artículo 9 del Decreto 2649 de 1993, señala en relación con la Norma básica del Periodo, que *"El ente económico debe preparar y difundir periódicamente estados financieros, durante su existencia.*

Los cortes respectivos deben definirse previamente, de acuerdo con las normas legales y en consideración al ciclo de las operaciones.

Por lo menos una vez al año, con corte al 31 de diciembre, el ente económico debe emitir estados financieros de propósito general".

En ese orden de ideas, de conformidad con la Ley 675 de 2001, la fecha de reunión de la Asamblea Ordinaria debe fijarse en el reglamento de la propiedad horizontal, y en ausencia de dicha reglamentación, deberá realizarse antes del 31 de marzo de cada año fiscal con el fin de dar cumplimiento a las funciones establecidas en el artículo 38 de la citada Ley.

De otro lado, de conformidad con la Norma básica del Periodo, los estados financieros que deben presentarse ante la Asamblea ordinaria para su aprobación, corresponden a aquellos que incorporen los resultados del último periodo fiscal, esto es entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del periodo que corresponda.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: JOHN EDWARD TORRES PINILLA
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA