



CTCP-10-01223-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

LEIRA GUZMÁN PUELLO

E-mail: leiraguzmanp@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-024398

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	1 de octubre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-874-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Arrendamiento de Zonas Comunes

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, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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 3° 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:

Analizada la consulta del peticionario, el CTCP no identificamos ninguna pregunta de carácter técnico que tenga relación con las funciones de este Consejo, las cuales se relacionan con la aplicación de los marcos técnicos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos revisar lo establecido en la Ley 675 de 2001, en los apartados relacionados con la desafectación de bienes comunes no esenciales, con las funciones de la asamblea y el administrador, y otros asuntos relacionados con las decisiones de la Asamblea u otros órganos de la administración.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



88-2018032048



CONSULTA (TEXTUAL)

"Escribo a ustedes esperando contar con su colaboración, soy propietaria de un apartamento que hace parte de una propiedad horizontal, la cual es de carácter mixto pues consta de 456 apartamentos o unidades privadas y un local comercial destinado a un minimarket y cuyo arriendo ingresa a la copropiedad.

El conjunto consta de dos salones sociales que hacen parte de las zonas comunes, junto a la piscina y una cancha múltiple.

En asamblea extraordinaria el administrador propuso destinar el salón social pequeño a oficina de administración una parte y la otra parte para bodega del local comercial (minimarket) que funciona en el conjunto.

En dicha asamblea no se hizo presente ni el 40% de los propietarios, y el administrador informó que la votación para destinar el salón social para la oficina de administración y bodega del local comercial la iban hacer de manera virtual.

La razón que aduce el administrador es que la oficina de administración es muy pequeña para colocar el circuito cerrado de televisión, también aduce que si el salón social se adecua como bodega del minimarket representaría un ingreso adicional a la copropiedad.

Mis inquietudes son las siguientes:

- 1. ¿Se puede cambiar la destinación de un bien de uso común sin la aprobación del 70% de los votos en una asamblea?*
- 2. ¿Puede el administrador del conjunto residencial someter esta decisión a votación "virtual" y fuera de una asamblea general?*
- 3. ¿Que tramite debe adelantarse para cambiarle la destinación de un bien de uso común como lo es el salón social?*
- 4. ¿Puede un administrador y consejo de administración tomar este tipo de decisiones sin la aprobación de mayoría calificada en un asamblea general? ¿Qué medidas se pueden tomar para evitar esto, ante que instancia se puede acudir como propietario?*
- 5. ¿En caso que el administrador decida cambiarle la destinación al salón social, se debe llevar a cabo algún cambio en el reglamento de la propiedad horizontal?*



6. *¿El cambio de destinación del salón social implicaría una desafectación de un área común que deba elevarse a escritura pública?*
7. *¿Si se cambia la destinación del salón social a bodega, el mismo se puede arrendar de manera independiente al local comercial?"*

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. Además de lo anterior, 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 y aseguramiento.

Analizada la consulta del peticionario, el CTCP no identificamos ninguna pregunta de carácter técnico que tenga relación con las funciones de este Consejo, las cuales se relacionan con la aplicación de los marcos técnicos de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Le recomendamos revisar lo establecido en la Ley 675 de 2001, en los apartados relacionados con la desafectación de bienes comunes no esenciales, con las funciones de la asamblea y el administrador, y otros asuntos relacionados con las decisiones de la Asamblea u otros órganos de la administración, por ejemplo:

No.	Descripción
20	Desafectación de bienes comunes no esenciales
21	Procedimiento para la desafectación de bienes comunes
37	Integración y alcance de las decisiones de la Asamblea General
38	Naturaleza y funciones de la Asamblea General
39	Reuniones de la Asamblea
40	Reuniones por derecho propio de la Asamblea
41	Reuniones de segunda convocatoria de la Asamblea
42	Reuniones no presenciales de la Asamblea
43	Decisiones por comunicación escrita
44	Decisiones en reuniones no presenciales
45	Quórum y mayorías
46	Decisiones que exigen mayoría calificada
51	Funciones del administrador
72	Aprovechamiento económico de las áreas comunes



En lo relacionado con los temas contables, este consejo le recomienda revisar el contenido de la Orientación Técnica No.15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, la cual brinda directrices sobre los marcos técnicos de información financiera que podrían ser aplicables para una copropiedad de uso comercial, residencial o mixto.

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,


LUIS HENRY MOYA MORENO
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón Garcia/Luis Henry Mora Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 30 de Octubre del 2018

1-2018-024398

Para: **leiraguzmanp@gmail.com;mavilar@mincit.gov.c**
o

2-2018-026083

LEIRA GUZMAN PUELLO

Asunto: Consulta 2018-874

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Anexos: 2018-874 O-6-960 PH Cambio destinación bien común.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco/leonardo varon garcia/luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v15