

Bogotá, D.C.

No. del Radicado	1-2022-026790
Fecha de Radicado	09 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0459
Tema	Cuotas extraordinarias aprobación – cartera - PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

“- ¿la revisoría fiscal debe realizar la anotación de esta irregularidad en el dictamen de los estados financieros?

-¿Durante la realización de la asamblea general de copropietarios, el revisor fiscal y/o el contador deben advertir de esta irregularidad a la asamblea previamente a la votación para este tipo de aprobaciones?

-¿Qué consecuencias existirían para el conjunto, revisor fiscal y/o contador realizar los registros contables de las cuotas extraordinarias sin cumplir con la normatividad antes mencionada (art. 25 y 46 de la ley 675 de 2001)?

· En un conjunto residencial con diez años de constitución y cartera de mora de \$140.000.000 aproximadamente durante los últimos 8 años, con copropietarios que nunca han pagado una sola cuota de administración, ¿Es obligatorio que el conjunto deba provisionar la cartera, y el revisor fiscal en sus informes anuales, debe mencionar las razones por las cuales se provisiona o no cartera?

· ¿Es obligatorio que el revisor fiscal de un conjunto residencial deba inscribirse en el certificado de existencia y representación legal? ¿Qué tipo de consecuencias existen tanto para el revisor fiscal como para el conjunto el no realizar dicha inscripción?”

### 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:

**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

En la orientación técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), sobre el tema de “expensas comunes extraordinarias” incluido en la página 11/124 menciona:

*“Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).”*

Por lo anterior, para la fijación de las cuotas comunes extraordinarias, deberá considerar lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal en la forma en la cual se tomarán las decisiones por la Asamblea general de copropietarios (Ver artículo 25, parágrafo 1 de la Ley 675/2001) pero de conformidad con el inciso 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 y la sentencia C-522 de 2002 en su numeral 27 de la Honorable Corte Constitucional, ratifican que las decisiones de carácter económico al interior de la propiedad horizontal son las únicas que se toman con base en el porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Respecto del conflicto que existe en la no inclusión de la fijación de la cuota extraordinaria aprobado por la Asamblea, este deberá ser aclarado conforme a lo aprobado por la Asamblea general de copropietarios, toda vez que en la Ley 675 de 2001 (artículo 47) y en el Código de Comercio (artículo 431), se establece para las actas que en ellas deben contener lo ocurrido en las reuniones, por lo cual si el incremento fue tratado y aprobado por la Asamblea y no fueron incluidos en las Actas, se procederá a efectuar el ajuste correspondiente, de conformidad con lo establecido en el reglamento o por la Asamblea, mediante un acta adicional.

Recordar que el responsable de llevar la contabilidad en la copropiedad es el Administrador (ver numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675/2001). La decisión de provisionar o no cartera entonces no está bajo la dirección del Revisor Fiscal o del Contador, dicho proceso deberá cumplir con las directrices establecidas en el marco técnico al cual pertenezca la entidad y deberá revelarse en las notas a los estados financieros.

Por último, en relación con si es obligatorio o no registrar al revisor fiscal del conjunto en el certificado de existencia y representación legal, la inquietud planteada no es una pregunta de carácter técnico contable ya que se enfoca al procedimiento de inscripción de éste profesional y que para el caso se hace ante la Alcaldía del municipio correspondiente, quien es el responsable de la expedición de dicho certificado de existencia, por tanto, la situación debe ser resuelta por dicha entidad y le asesoren sobre este trámite de acuerdo con las normas legales.

**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



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,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano R.

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

**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