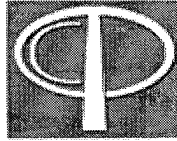




MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C.,

17 JUL 2014

Señora

SONIA MELO FRANCO

Avenida Calle 24 No. 51 – 40

Teléfono: 2213323

Celular: 318-4316023

soniamelo7@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de junio de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-326- CONSULTA
Tema	Cuotas de administración

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

CONSULTA (TEXTUAL)

“ANTECEDENTES

1) *El Conjunto Comercial es una propiedad horizontal nueva y está en su primer año de operación, por tanto los gastos presupuestados y aprobados no obedecen fielmente a la realidad; no se calcularon con base en históricos, pues no se contaban con los mismos en el momento de la aprobación. Entre los rubros con mayor valor presupuestado frente al ejecutado y/o por ejecutar se encuentran especialmente el gasto de mantenimiento de equipos y maquinas, el cual No (sic) se ha ejecutado dado a que en su mayoría por ser primer año de operación han sido cubiertos por la Constructora a título de garantías, así como el consumo de servicios públicos ha sido inferior al inicialmente presupuestado y el valor de la póliza de seguros de la Copropiedad quedo 50% por encima del valor real del mercado entre otros rubros.*

2) *Con base en lo anterior se genero un excedente en razon (sic) a que el momento aprobado del presupuesto general de gastos excedió los (sic) ejecutado*

CONSULTA

Es factible proceder a una disminución de las cuotas de administración mediante aprobación de la Asamblea general de Copropietarios, para no generar excedentes?

No se pretende originar (sic) distribución de excedentes pero si ajustar la cuota de administración de acuerdo con los gastos reales.”

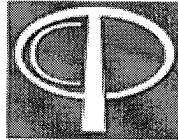
CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

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

De acuerdo a la información suministrada por la consultante el caso es de orden administrativo por lo cual deberá ceñirse a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Asamblea General. La Ley 675 de 2001 Capítulo X (De la Asamblea General) Artículo 38 dice:

"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:

(...)

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."

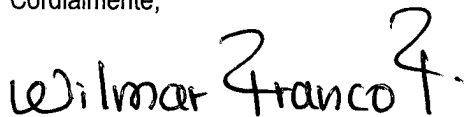
Adicionalmente en el numeral 3.3 de la orientación profesional sobre el ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal que trata sobre el PRESUPUESTO establece:

"A través del presupuesto la copropiedad estima las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes encargados a su administración, entre otros, para cada periodo anual, estimación que sirve, además, como base para la determinación de la cuantía de las cuotas ordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad."

Por lo anterior, la Asamblea General de Copropietarios debe evaluar la determinación de la cuantía de las cuotas ordinarias con base en la mejor estimación de gastos que la Copropiedad efectuará en el desarrollo de sus actividades durante el periodo anual. Dado que la ley habla de presupuesto anual, en caso de considerarse necesario su ajuste, la Asamblea tendría que reconsiderar el presupuesto para ajustar la cuota de administración correspondiente.

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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP