

CTCP-10-01605-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**GINNA ALEJANDRA BAUTISTA RODRÍGUEZ**  
E-mail: alejandrabauro@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-034947

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	6 de Diciembre de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-1182 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Órganos decisorios en una copropiedad

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º 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:**

De acuerdo con lo definido en la Ley 675 de 2001, le corresponde a la Asamblea General de Propietarios, crear y modificar el reglamento de propiedad horizontal en donde se deje la evidencia de los límites y autorizaciones que se den al Consejo de Administración, sobre las diferentes actuaciones de este último.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"De acuerdo a mi profesión, soy conocedora que se encuentran gravados los ingresos percibidos y sobre ellos se debe tributar, de igual forma sé que una Propiedad Horizontal de carácter residencial en función de la ley 675 de 2001 se encuentra eximida de la contribución de impuestos, no obstante para dar claridad al Consejo de Administración agradezco su concepto informándome: si, una Propiedad Horizontal de carácter residencial tiene en sus cuentas bancarias la suma de \$70.000.000 y siendo esta de carácter sin ánimo de lucro al no gastar este dinero en la copropiedad antes del 31 de diciembre de 2019 deberá pagar impuestos por dicho saldo en bancos. De*

**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  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



*otra parte se tiene planeado hacer una inversión para la climatización de la piscina, con un costos aproximados de 60 millones de pesos, sin embargo y según lo establecido por la Asamblea, se definió que el Consejo de Administración puede tomar decisiones sin aprobación de la Asamblea hasta por 10 SMMLV, no obstante el proyecto de climatización excede dicho valor, como el saldo en bancos proviene de recuperación de cartera de años anteriores ¿Es necesario realizar aprobación de reinversión de excedentes en una asamblea o puede el Consejo de Administración y la Administración tomar la decisión de hacer el proyecto de climatización de la piscina sin aprobación del máximo órgano?, ¿De hacerlo sin aprobación de la Asamblea podría esto tener implicaciones legales o considerarse detrimento patrimonial ya que existen otras prioridades como la pavimentación de las vías internas de la copropiedad”?*

## 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 de la información.

Con respecto a la pregunta del peticionario, sea lo primero advertir que el CTCP no es competente para pronunciarse si una entidad debe o no pagar impuestos por los saldos que mantiene en la cuenta de bancos, por lo que le recomendamos dirigir su petición directamente al a UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

De otra parte, debemos anotar que el CTCP no tiene como función la de resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, por ello nuestros conceptos se circunscriben a dar orientación general sobre la aplicación de los marcos técnicos de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, por lo que los aspectos relacionados con los entes decisorios en una copropiedad, deberán ser consultados directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

No obstante, le recomendamos revisar el contenido de la Ley 675 de 2001, en donde se establecen las funciones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración de una copropiedad; un extracto de ella es la siguiente:

*“Artículo 36. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”*

*Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

*Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.*

**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



Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Resaltado propio

Artículo 38. Naturaleza y funciones. 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. Resaltado propio

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. Resaltado propio

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. Resaltado propio

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. Resaltado propio

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

#### **Del Consejo de Administración**

Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Resaltado propio

De acuerdo con lo anterior, le corresponde a la Asamblea General de Propietarios crear y modificar el reglamento de propiedad horizontal, donde se debe dejar evidencia de los límites y autorizaciones que se le dan al Consejo de Administración, sobre las diferentes actuaciones de este último.

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García /Luis Henry Moya Moreno/Wilmar Franco Franco

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-034947

CTCP

Bogota D.C, 20 de diciembre de 2019

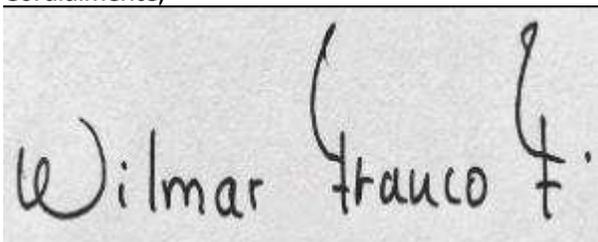
Señor(a)  
GINNA ALEJANDRA BAUTISTA RODRÍGUEZ  
alejandrabauro@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2019-1182

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1182 organos decisorios en una copropiedad env LVG LHM.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

**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)

Fecha firma: 20/12/2019 03:18:44 p.m.

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20