

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2023-021703
Fecha de Radicado	21 de junio de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0330
Tema	PH – fecha de corte de cartera para asamblea

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) 1- Con que corte de cartera se debe enviar la convocatoria para la asamblea general de copropietarios?

2- Como propietarios tenemos el derecho de solicitar de manera individual al administrador el estado de cartera actualizado en cualquier época del año fiscal? (...)”

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:

Referente a la primera pregunta, sobre la convocatoria a asamblea ordinaria el CTCP indicó en el concepto 2022-0216:

“el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

“Artículo 39. REUNIONES. 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

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



GD-FM-009.v20

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.** Resaltado propio

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.”

Por lo anterior, la fecha de corte de la cartera deberá corresponder a aquella definida como fecha de vencimiento del periodo presupuestal, que como se deriva de la Ley 675 de 2001, es anual, toda vez que las decisiones que tomarán serán para el periodo siguiente.

Referente a la segunda pregunta, el CTCP no es competente para pronunciarse acerca del derecho de solicitar de manera individual al administrador, el estado de cartera actualizado en cualquier época del año fiscal. No obstante, en el concepto 2023-0172 se indicó frente al derecho de inspección:

“Mediante el concepto 2019-0544 que emitió el CTCP, con relación al derecho de inspección, mencionó:

(...) Derecho de inspección

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como lo consagra el Código de Comercio.

El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:

“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCIÓN. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad. (...)

Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente.”
Resaltado Propio

En síntesis, respecto al derecho de inspección de los copropietarios, será el determinado en el reglamento de propiedad horizontal, y en silencio de éste tomar en cuenta lo relacionado en los conceptos anteriores.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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



GD-FM-009.v20