

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-014498
Fecha de Radicado	11 de mayo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0309
Tema	Errores en coeficientes PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“En mi conjunto residencial donde vivo en la actualidad hay Revisor Fiscal potestativo y Contador. En la elaboración del Presupuesto y por ende las expensas de la copropiedad no se percataron de un error en la propuesta de cobro de expensas, toda vez que se propuso que en el Conjunto Residencial NO MIXTO NO COMERCIAL; se determinó que la propuesta era de manera uniforme desconociendo los coeficientes de área por inmueble, desconociendo así el reglamento y la Ley en donde claramente se dice que es por coeficientes.

Así mismo al momento de la Asamblea de Copropietarios no hicieron ninguna observación sobre la irregularidad. Estas conductas de omisión y acción que son contrarias a la Ley y que perjudican a los copropietarios es causal para poder radicar ante la Junta Central de Contadores una queja disciplinaria por incumplimiento de la Ley 43 de 1990?”

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:

El CTCP es un organismo de normalización técnica, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, por lo que la elaboración del presupuesto anual, su determinación y bases para la determinación de gastos, son propias de cada copropiedad, y son competencia de la asamblea de copropietarios, y son ellos quienes deben impartir su aprobación; en las funciones de los administradores establecidas en la Ley 675 de 2001, también se incluyen referencias sobre los responsables de preparar y presentar esta información.

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

En esencia los coeficientes de copropiedad, “*se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad¹*”; hacemos mención también sobre como pueden ser corregidos los errores como se especifica en el artículo 1 del artículo 28 de la Ley 675 de 2001:

“La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

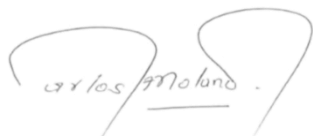
1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

(...)”

En conclusión, el consultante deberá realizar el reclamo ante la administración o ante el consejo de administración de la copropiedad; el contador o el revisor fiscal no asumen las tareas que le corresponden a la administración y órganos de la copropiedad (Capítulos X, XI y XII Ley 675 de 2001), tal como lo señala la Ley.

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 RODRÍGUEZ

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Leonardo Varón García.

¹ Artículo 27 de la Ley 675 de 2001