

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-035421
Fecha de Radicado	17 de septiembre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0367
Tema	Inquietudes - Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Solicito consulta respecto al siguiente caso:

Una persona natural es seleccionada como revisor fiscal por parte de la asamblea general de copropietarios, posteriormente y durante el ejercicio de revisoría se establecen relaciones comerciales con un copropietario del mismo edificio donde ejerce como revisor fiscal al punto de establecer una sociedad comercial del tipo SAS donde tanto el revisor fiscal como el copropietario son socios.

La consulta es la siguiente:

1. Entra en conflicto de intereses el revisor fiscal en el ejercicio de sus funciones en el edificio al conformar una sociedad con un copropietario del mismo edificio que revisa? (...)"

RESUMEN:

(...) Respecto a la validez de los documentos de cobro presentados a una S.A.S., desde un enfoque contable, deben cumplir con las directrices sobre soportes contables contenidas en el Código de Comercio, Código Civil y el Anexo No. 6 del D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las

desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece la sociedad S.A.S., este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015, es decir, la NIIF para PYMES.

Acerca de las preguntas 1, 2, 3, 7 y 8, es importante destacar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos legales o tributarios de las entidades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes relacionadas con asuntos legales deben ser atendidas por un profesional del derecho, mientras que las concernientes a tributación deben dirigirse a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

4. ¿Puede una empresa legalmente constituida en Colombia generar un pago a la copropiedad, sobre la base del documento denominado "requerimiento de pago" enviado por la administradora de la copropiedad? En caso de ser positiva la respuesta, ¿cómo se contabiliza dicho pago, es un soporte tributario y contable?

Como se mencionó al inicio del presente documento, las respuestas del CTCP se formulan de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares.

Respecto a la validez de los documentos de cobro presentados a una S.A.S., desde un enfoque contable, deben cumplir con las directrices sobre soportes contables contenidas en el Código de Comercio, Código Civil y el [Anexo No. 6](#) del D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios. De igual manera, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en relación con la participación en las expensas comunes necesarias, establece:

"ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

*En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.
(...)”*

5. Es importante mencionar en el escrito denominado “requerimiento de pago”, se hace referencia a una sociedad denominada XXXXX, que presta servicios a la copropiedad y factura individualmente a los propietarios dichos servicios (no a la copropiedad). Esto último propiciado por la administración de la copropiedad, manifiesta ella bajo el amparo de la asamblea (reuniones a las que no asistimos) como ella misma registra en el escrito: “Finalmente se le recuerda que la asamblea extendió el plazo para pago directo a la empresa XXXXX hasta el mes de septiembre de 2024, por favor una vez realizado el pago allegar soporte a la administración.”

¿Qué normas contables se incumplen en este caso, que riesgos hay para la copropiedad?

¿Es una práctica contable y tributaria correcta la promovida por la administración y la asamblea de la copropiedad?

¿Si la empresa XXXXX factura a los propietarios, es correcto que la administración de la copropiedad incluya también esos conceptos en su estado de cuenta?;

¿Qué implicaciones tiene lo anterior para la contabilidad de la copropiedad?

En cuanto a los diferentes enunciados de la pregunta No. 5, la contratación de una entidad por parte de la copropiedad para que preste servicios directamente a los copropietarios, es un tema netamente administrativo, lo cual excede la competencia de este consejo para pronunciarse sobre su pertinencia y legalidad. Todas las actuaciones dadas entre la copropiedad y terceros deben estar enmarcados dentro del marco de la Ley 675 de 2001 y D.U.R 2420/2015, específicamente en el marco técnico normativo que aplique la Copropiedad.

6. ¿En consideración de ser una copropiedad no residencial, con régimen de residencial, se requiere la presencia y contratación de un revisor fiscal?, ¿qué normas se incumplen ante la omisión de la administración de modificar los estatutos de la copropiedad? ¿si es necesario el revisor fiscal y no esta nombrado, que consecuencias hay para la administradora, para la copropiedad y para los propietarios?

Respecto a la pregunta No. 6, el artículo 3º de la [ley 675 de 2001](#), dispone la siguiente definición:

"Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente."

En caso tal que se cumplan con las condiciones antes detalladas, será responsabilidad de la Copropiedad y del representante legal atenerse a los lineamientos definidos en la ley para este tipo de copropiedades, entre ellos, el contar con un revisor fiscal (Art. 56 – Ley 675 de 2001).

En cuanto a este particular, la **DOT-15 Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto**, emitida por el CTCP, enuncia lo siguiente:

"Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto, pero no en las copropiedades residenciales"

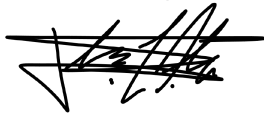
El Artículo 56 de la Ley 675 de 2001 especifica que los conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a tener Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios.

El Artículo 56 también indica que en los conjuntos de uso comercial o mixto, el Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración, cuando este exista.

(...)

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno