

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-001901
Fecha de Radicado	24 de enero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0027
Tema	Aprobación de estados financieros y otros por la asamblea

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) Solicito comedidamente me respondan ciertas preguntas para lo cual haré una corta exposición de motivos previa a la pregunta:

01.- El Balance y P&G del 2019 y 2020 aún no han sido aprobados por la asamblea general, se realizó una asamblea en octubre del 2021 y quienes la organizaron (no fue ni el consejo, ni la administración) no tuvieron eso en cuenta dentro del orden del día.

¿Genera algún tipo de sanción el hecho de no haber aprobado esos estados financieros, a pesar de haber realizado una asamblea general? ¿Es obligatorio aprobarlos en este año 2022?

02.- El último presupuesto aprobado por asamblea fue el del año 2019, y con base en ese y un incremento anual de la cuota de administración aprobado por asamblea desde el año 2018, igual al incremento del salario mínimo se ejecutó el del año 2020 y el del año 2021.

¿Es necesario aprobar los presupuestos del año 2020 y 2021, o solo es necesario aprobar la ejecución de esos periodos de tiempo? ¿Es obligatorio incrementar la cuota de administración en el año 2022, atendiendo la orden de la asamblea general del 2018? ¿Lo anterior solo lo puede modificar la misma asamblea general?

03.- Un grupo de propietarios por decisión propia contratan un abogado para que los asesore en temas previos a una asamblea, luego en esta proponen que la copropiedad pague esos gastos, no hay contrato firmado con el representante legal de ese momento, no es clara la aprobación de este gasto en la asamblea.

¿La asamblea puede aprobar gastos, pero puede aprobar pagos de obras o servicios que no hayan sido contratados por el representante legal?

04.- En la parte final del acta de una asamblea está escrito: “La grabación de la presente Asamblea forma parte integral del Acta”

¿Si cualquier propietario pide una copia del acta y la copia de la grabación, deben entregársela? (...)”

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

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:

Con respecto a la solicitud del peticionario, daremos respuesta a las preguntas planteadas:

01.- El Balance y P&G del 2019 y 2020 aún no han sido aprobados por la asamblea general, se realizó una asamblea en octubre del 2021 y quienes la organizaron (no fue ni el consejo, ni la administración) no tuvieron eso en cuenta dentro del orden del día.

¿Genera algún tipo de sanción el hecho de no haber aprobado esos estados financieros, a pesar de haber realizado una asamblea general? ¿Es obligatorio aprobarlos en este año 2022?

02.- El último presupuesto aprobado por asamblea fue el del año 2019, y con base en ese y un incremento anual de la cuota de administración aprobado por asamblea desde el año 2018, igual al incremento del salario mínimo se ejecutó el del año 2020 y el del año 2021.

¿Es necesario aprobar los presupuestos del año 2020 y 2021, o solo es necesario aprobar la ejecución de esos períodos de tiempo? ¿Es obligatorio incrementar la cuota de administración en el año 2022, atendiendo la orden de la asamblea general del 2018? ¿Lo anterior solo lo puede modificar la misma asamblea general?

Sea lo primero mencionar que el CTCP no es competente para pronunciarse sobre las posibles sanciones que una autoridad podría imponer a la asamblea general de accionistas por el incumplimiento de unas de sus funciones, a la luz de la Ley 675 de 2001.

De todas maneras, es importante recordar lo que establece el artículo 38 de dicha ley:

“Artículo 38. Naturaleza y funciones. (...)

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. (...)

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

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. ”*

Así las cosas, la aprobación de los estados financieros es responsabilidad de la asamblea de copropietarios, razón por la cual, al no estar dicha aprobación, se estaría incumpliendo lo establecido por la Ley 675 de 2001 y por ende dichos estados financieros carecerían de autorización para la toma de decisiones sobre los mismos.

De otra parte, y en línea con lo mencionado anteriormente, es importante que la asamblea de copropietarios apruebe anualmente el presupuesto de ingresos y gastos de la copropiedad, dado que es a través de esta herramienta financiera que se pueden establecer las necesidades de la copropiedad y por ende las acciones para conseguir dichos recursos por parte de la copropiedad, las cuales principalmente, se satisfacen a partir del recaudo de las expensas comunes.

03.- Un grupo de propietarios por decisión propia contratan un abogado para que los asesore en temas previos a una asamblea, luego en esta proponen que la copropiedad pague esos gastos, no hay contrato firmado con el representante legal de ese momento, no es clara la aprobación de este gasto en la asamblea.

¿La asamblea puede aprobar gastos, pero puede aprobar pagos de obras o servicios que no hayan sido contratados por el representante legal?

El CTCP no es competente para pronunciarse sobre este aspecto, no obstante, la asamblea como máximo órgano de la copropietaria podrá aprobar o improbar el pago de estas erogaciones.

04.- En la parte final del acta de una asamblea está escrito: “La grabación de la presente Asamblea forma parte integral del Acta”

¿Si cualquier propietario pide una copia del acta y la copia de la grabación, deben entregársela?

El CTCP no es competente para pronunciarse sobre este aspecto, no obstante, la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente referente al tema de las actas de asamblea:

“Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los

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

votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.”

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 M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano 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