

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-009010
Fecha de Radicado	07 de marzo de 2024
N.º de Radicación CTCP	2024-0112
Tema	Aumento de expensas ordinarias en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“HECHOS

(...) Un administrador de propiedad horizontal realiza un aumento automático de la cuota de administración de un conjunto por el IPC del año anterior. Cuando se le devuelve la cuenta de cobro Lo justifica aduciendo que la asamblea del año pasado lo autorizó; el contador registra la diferencia como una deuda colocándonos en Mora. Esta práctica ha llevado a un aumento exagerado de la cuota. (...)

PETICIÓN

(...) ¿Quién controla esta práctica? y ¿Si el contador y el revisor fiscal tendrían alguna responsabilidad? (...)

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:

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con la determinación o aumento de las cuotas de administración (expensas ordinarias) de una propiedad horizontal.

No obstante, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, son los propietarios de los bienes privados de una copropiedad, quienes están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias, según lo establecido en el reglamento de la propiedad horizontal. Además, el aumento de dichas cuotas está supeditado a los ingresos requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y esta decisión recae en la Asamblea General de Copropietarios, de conformidad con el artículo 38 de la misma ley, que enumera entre sus funciones:

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

*“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:
(...)”*

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.

(...)”

Por ende, cualquier determinación relacionada con el incremento de las cuotas de administración debe ser deliberada y acordada en la Asamblea General de Copropietarios, conforme a las normativas legales vigentes y los procedimientos estipulados en el reglamento de la propiedad horizontal. Es importante recalcar que esta responsabilidad recae exclusivamente en los propietarios y no constituye una función ni una responsabilidad del contador público o del revisor fiscal.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Olson Ortiz Tovar
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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