

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

RAUL EDUARDO AREVALO OTALORA

E-mail: rule_control@yahoo.es

Asunto: Consulta 1-2020-005482

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	09 de marzo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0277 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960
tema	Propiedades Horizontales Temas Varios

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

El Art. 15 de la Ley 1314 de 2009, se refiere a la aplicación supletiva de las disposiciones del código de comercio, por ello si al aplicar el régimen propio de las propiedades horizontales se encuentra un vacío respecto del derecho de inspección de los copropietarios, se podría aplicar lo establecido en el Art. 369, 379, numeral 4, y 447 del código de comercio, así como lo establecido en el Art. 48 de la Ley 222 de 1995, el cual se refiere a la facultad de que disponen todos los asociados para examinar, directamente o mediante persona delegada para tal fin, los libros y comprobantes de la sociedad, con el fin de enterarse de la situación administrativa y financiera de la compañía en la cual realizaron sus aportes.

CONSULTA (TEXTUAL)

“...la colaboración en el sentido de resolver los siguientes interrogantes, de ser posible antes del 13 de marzo de los corrientes, así:

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



1. *Indicar si es cierto que los archivos contables de las Copropiedades Horizontales gozan de reserva y privacidad y por tanto, los copropietarios no tenemos ningún derecho a revisarlos?, en el caso concreto cuando en varias oportunidades, entre los años 2017, 2018 y 2019, he venido solicitando copia de los libros auxiliares en formato Excel, toda vez que la copropiedad no cuenta con un software especializado y tampoco, están llevando libros físicos, tanto de caja como de bancos, lo cual no deja de ser un riesgo.*
2. *Si existe alguna obligación para las Copropiedades Horizontales de ajustarse a las Normas NIIF y cuáles son los lineamientos o directrices emitidas por ustedes y plazos?*
3. *Si existe obligación legal que la Copropiedad, cuyos datos se registran en el presente escrito, que tenga un Revisor Fiscal?, cuando las condiciones de la copropiedad son limitadas al contar solo 18 predios, con 13 dueños o copropietarios, donde en el último año de 2019 recaudaron \$32 millones por expensas comunes, cifra de la cual se destinaron \$22 millones para gastos de personal (68,8%), como es a administradora, el contador y el todero encargado de los mantenimientos de zonas comunes....”*

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

1. *Indicar si es cierto que los archivos contables de las Copropiedades Horizontales gozan de reserva y privacidad y por tanto, los copropietarios no tenemos ningún derecho a revisarlos?, en el caso concreto cuando en varias oportunidades, entre los años 2017, 2018 y 2019, he venido solicitando copia de los libros auxiliares en formato Excel, toda vez que la copropiedad no cuenta con un software especializado y tampoco, están llevando libros físicos, tanto de caja como de bancos, lo cual no deja de ser un riesgo.*

El Art. 15 de la Ley 1314 de 2009, se refiere a la aplicación supletiva de las disposiciones del código de comercio, por ello si al aplicar el régimen propio de las propiedades horizontales se encuentra un vacío respecto del derecho de inspección de los copropietarios, se podría aplicar lo establecido en el Art. 369, 379, numeral 4, y 447 del código de comercio, así como lo establecido en el Art. 48 de la Ley 222 de 1995, el cual se refiere a la facultad de que disponen todos los asociados para examinar, directamente o mediante persona delegada para tal fin, los libros y comprobantes de la sociedad, con el fin de enterarse de la situación administrativa y financiera de la compañía en la cual realizaron sus aportes.

“Artículo 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.”

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

Además de lo anterior, es importante anotar que la Responsabilidad por la elaboración y presentación de Los estados financieros es de La administración de la copropiedad, al respecto indica el artículo 50 de La Ley 675 de 2001 lo siguiente:

***"Artículo 50. Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos Los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en Los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en La cabeza de La persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a Las normas Legales y reglamentarias.*

Los administradores responderán por Los perjuicios que por dolo, culpa Leve o grave, ocasionen a La persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa Leve del administrador en los casos de incumplimiento o exralimitación de sus funciones, violación de La Ley o del reglamento de propiedad horizontal."

Por ello, el Consejo de Administración, quien es responsable de nombrar al administrador de la copropiedad, deberá tomar las medidas pertinentes para que se cumplan las órdenes impartidas a la administración respecto de Los estados financieros. También se tendrá en cuenta que el Consejo de Administración forma parte de los órganos de administración de la entidad, y por consiguiente ellos también tienen responsabilidades frente a la elaboración y presentación de los estados financieros que se ponen a disposición de los asociados para su revisión y aprobación.

De acuerdo con lo anterior, la administración de la copropiedad deberá suministrar a los copropietarios un juego de estados financieros al final del ejercicio, o informes de períodos intermedios, conforme a los requerimientos del marco técnico aplicado y a las solicitudes de la Asamblea o los estatutos. En la legislación mercantil ni en la doctrina existe norma que requiera la entrega de los libros o la información en formato Excel, que para ello la Ley ha establecido unas responsabilidades a los administradores, entre las que se incluye llevar la contabilidad y elaborar los estados financieros de la copropiedad y que se ponen a disposición de los usuarios.

Ahora bien, por aplicación supletiva de la Ley comercial, un copropietario también puede ejercer su derecho de inspección, en las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea, conforme a lo establecido en la legislación comercial. De ahí la importancia que los informes financieros que son sometidos a la Asamblea sean entregados con un tiempo prudencial, para que los propietarios puedan ejercer este derecho.

2. Si existe alguna obligación para las Copropiedades Horizontales de ajustarse a las Normas NIIF y cuáles son los lineamientos o directrices emitidas por ustedes y plazos?

En la Orientación Técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto, el CTCP estableció las directrices contables que pueden aplicar las copropiedades, en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, puede obtener una copia de este documento. En otras consultas el CTCP también se ha

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



referido a este tema, por ejemplo, ver las consultas Nos.: 2018-240, 2017-441 y 2017-656, disponibles en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Las copropiedades se constituyen como una persona jurídica independiente de los copropietarios, y por tal razón deben llevar contabilidad aplicando las normas de información financiera establecidos en Colombia. La obligación de las copropiedades de uso residencial o mixto de llevar contabilidad se encuentra establecida en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, en donde se establece que dentro de las funciones de los Administradores está la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto.

En lo que se refiere al marco de información financiera que debe ser aplicado, las directrices para los diferentes grupos es la contenida en el DUR 2420 de 2015 y otros decretos que lo modifican, adicionan o sustituyen. En el caso en que la copropiedad cumpla los requisitos para ser clasificada en el Grupo 3, se tendrá en cuenta que este marco técnico no está fundamentado en las Normas Internacionales de Información Financiera, las normas del Grupo 3, es una base de principios simplificada, que utiliza el costo histórico como base de medición, y que requiere revelaciones mucho menores, que las requeridas en las NIIF que se aplican para entidades del Grupo 1 o 2. Un asunto que si es una desviación de las normas reglamentarias sería que la copropiedad continúe a aplicando un marco de información financiera sin vigencia, como sería el caso del Decreto 2649 de 1993.

En consecuencia, las propiedades horizontales deben cumplir las normas emitidas por el gobierno nacional, y que están contenidas en los decretos reglamentarios que desarrollan la Ley 1314, por cuanto ellas están obligadas a llevar contabilidad de acuerdo con el artículo 51.5 de la Ley 675 de 2001, por lo tanto, deberán identificar el marco de información financiera aplicado, el cual en este caso podría ser la base simplificada de contabilidad, no fundamentada en las NIIF. Por consiguiente, considerando la información de la propiedad horizontal objeto de la consulta, los administradores de la copropiedad deben revisar lo establecido en el DUR 2420 de 2015, en donde se encuentran los requisitos para ser clasificado en el Grupo 3, o en los Grupos 1 o 2, si ello es pertinente.

3. Si existe obligación legal que la Copropiedad, cuyos datos se registran en el presente escrito, que tenga un Revisor Fiscal?, cuando las condiciones de la copropiedad son limitadas al contar solo 18 predios, con 13 dueños o copropietarios, donde en el último año de 2019 recaudaron \$32 millones por expensas comunes, cifra de la cual se destinaron \$22 millones para gastos de personal (68,8%), como es a administradora, el contador y el todero encargado de los mantenimientos de zonas comunes....”

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 especifica que los conjuntos de uso comercial o mixto tienen la obligación de nombrar un Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, 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 Art. 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

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

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.

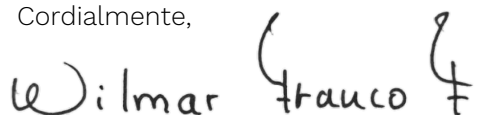
Esta obligación no aplica para los edificios o conjuntos de uso residencial, no obstante por decisión voluntaria de los copropietarios podría ser nombrado un Revisor Fiscal, la copropiedad también podría contratar una auditoría financiera sobre los estados financieros, siempre que así lo decida la asamblea general de propietarios. Conforme a lo anterior, la exigencia de revisor fiscal en las copropiedades o conjuntos de uso residencial, no es obligatoria, salvo que dicho conjunto, cumpla los requisitos de activos e ingresos establecidos en otras disposiciones legales, por ejemplo en el Art. 13, literal b, de la Ley 43 de 1990.

La ley 43 de 1990 en su artículo 13 literal b) indica lo siguiente:

“Para certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas jurídicas o entidades de creación legal, cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior y/o cuyos activos brutos en 31 de diciembre de ese año sea o excedan al equivalente de 5.000 salarios mínimos. Así mismo para dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas naturales, jurídicas, de hecho o entidades de creación legal, solicitante de financiamiento superiores al equivalente de 3.000 salarios mínimos ante entidades crediticias de cualquier naturaleza y durante la vigencia de la obligación.”

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Fernando A. Coca Collazos
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco; Leonardo Varón García, Carlos Augusto Molano

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



Radicado relacionada No. 1-2020-005482

CTCP

COLOMBIA, 30 de abril de 2020

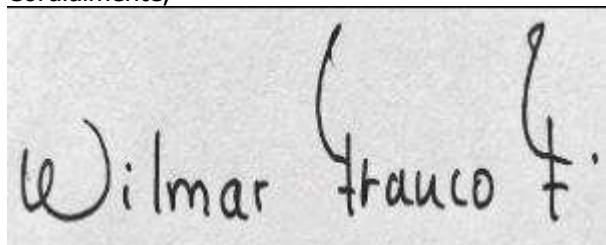
Señor(a)
RAUL EDUARDO AREVALO OTALORA
rule_control@yahoo.es;fcoca@mincit.gov.co

Asunto : CONSULTA 2020-0277

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:
fernando coca

Folios: 1
Anexo: 0
Nombre anexos: 2020-0277 Propiedad Horizontal Temas Varios revwff - aprobada ctcp.pdf

Revisó: FERNANDO AUGUSTO COCA COLLAZOS

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