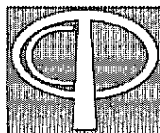


SA



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., Julio 28 de 2011

OFCTCP N° 0082/ 2011

Señora
CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ.
Carrera 10 No. 27 – 91 Torre C Piso 3.
Ciudad.

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....:	26 de julio de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP....:	552 – CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Utilización del fondo para imprevistos en la Propiedad Horizontal.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a dar respuesta a una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Es posible utilizar los dineros guardados en bancos que soportan la partida del fondo de imprevistos teniendo en cuenta que la copropiedad posee unas cuentas por cobrar superiores al valor del monto de imprevistos sin tener que pedir autorización a la Asamblea general de Copropietarios?"

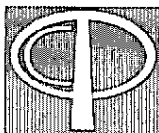
CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En este sentido, el Consejo Técnico de la Contaduría al amparo de la ley 43 de 1990, oriento sobre el EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL el 20 de junio de 2008, sobre lo cual nos apoyamos en algunos de sus apartes; no sin antes indicar que dichos derroteros habrán de tenerse, como concluye este mismo organismo al interpretar el fallo de constitucionalidad proferido por la CORTE CONSTITUCIONAL mediante sentencia C-530 del 10 de mayo del año 2000, dentro del Expediente D-2563, los siguientes términos:



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

"En efecto, si bien es claro que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública puede expresar sus opiniones, criterios y conceptos sobre la legislación, ellos no tienen efectos normativos, es decir no tienen facultad de vincular ni obligar. Sus efectos se limitan a los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, vale decir que su contenido no compromete la responsabilidad del organismo, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituyen actos administrativos y contra ellos no procede recurso alguno."

DEL FONDO DE IMPREVISTOS.

"(...)"

3.5.4.1 Naturaleza: El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece:

"(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

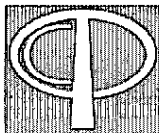
PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo". (...)"

Así las cosas, el Fondo de Imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración. Como consecuencia, la naturaleza del Fondo que establece la Ley 675 de 2001, corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica, como por ejemplo una cuenta de ahorros, un fondo fiduciario líquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

El fondo de imprevistos se calcula del presupuesto de gastos anual, conformándose en una suma adicional a la cuota de administración. (...)" (Subrayado fuera del texto)



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Del anterior análisis se obtiene que no es posible utilizar los dineros guardados en los bancos correspondientes al fondo de imprevistos a menos que exista la correspondiente autorización de la asamblea de copropietarios pues así quedo consignado en la ley 675 de 2001, artículo 35, al expresar "El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal."

Por ultimo y en virtud de su pertinencia, en el marco del artículo 51 de la ley 675 de 2001, debemos señalar:

"La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...).

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto

(...).

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

(...)

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

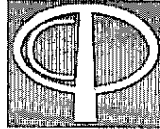
13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto."



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



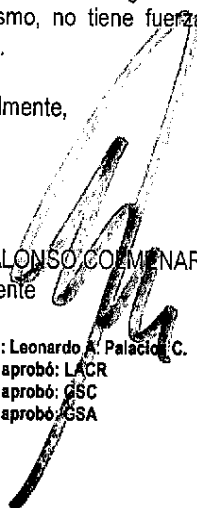
Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El anterior imperativo, indica que el representante legal de la copropiedad debe estar al mandato legal, en punto de la cartera de las cuotas de administración, intereses y demás obligaciones contraídas por el dueño o poseedor de la unidad privada, hasta el punto de adelantar acciones ejecutivas, donde el inmueble bien podría ser perseguido para garantizar las obligaciones adeudadas a la copropiedad.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,


LUIS ALONSO COMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacio C.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA