

Bogotá D. C., 22 de agosto de 2007
OFCTCP / 064 / 2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Bogotá D.C.

Ref.: Consulta de fecha 26 de abril de 2006
Tema: Consulta régimen copropiedades.

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA (Textual)

SOY REVISOR FISCAL DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL, Y HE TENIDO ALGUNAS DIFERENCIAS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.- LA PRESENTE CONSULTA, ES PARA VERIFICAR LA LEGALIDAD DE ALGUNAS DECISIONES:

1. EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ART. 83 Y 85, MENCIONA QUE EL ADMINISTRADOR DEBERÁ SOLICITAR PREVIAMENTE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUANDO REALICE ACTOS O CONTRATOS SUPERIORES A 4 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PRESENTÓ A LA ASAMBLEA GENERAL, UN PROYECTO DE PROTOCOLO DE COMPRAS EN EL CUAL APARECE:

*“COMPRAS MAYORES, ENTRE 2 SMML V Y 4 SMML V”
AUTORIZACIÓN REQUIERE DEL VISTO BUENO DEL CONSEJO DE*

ADMINISTRACIÓN". HICE LA RESPECTIVA OBSERVACIÓN, SOBRE LA NECESIDAD DE REFORMAR EL REGLAMENTO Y QUE LA ASISTENCIA ERA LA ADECUADA EN ESE MOMENTO (70% DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD).- LOS MIEMBROS DEL CONSEJO, EN GAVILLA, RESTARON IMPORTANCIA A MI OBSERVACIÓN Y LO HICIERON APROBAR EN FORMA DIRECTA (SIN REFORMA).- ÉSTA DECISIÓN ES LEGAL? LA PUEDO IMPUGNAR?

2. LA ASAMBLEA ORDINARIA EMPEZÓ CON UN QUÓRUM ADECUADO, MÁS DEL 70%, PERO A LA MEDIA NOCHE SE HABÍA RETIRADO MÁS DE LA MITAD DE LOS ASISTENTES.- LAS DECISIONES, A PARTIR DE ESE MOMENTO, TOMADAS POR LOS MIEMBROS RESTANTES SON LEGALES?

3. CUÁL ES LA RETENCIÓN FUENTE QUE SE LE DEBE HACER AL ADMINISTRADOR, PERSONA NATURAL, DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL, EL 6% O EL 10%?."

RESPUESTA:

Como puede observarse, los interrogantes planteados con los números 1 y 2 hacen referencia a la aplicación de disposiciones que regulan las actividades de las entidades sin ánimo de lucro constituidas en torno a copropiedades y la distinguida con el número 3 tiene un carácter meramente tributario, razón por la cual debemos puntualizar que la misión del Consejo Técnico de la Contaduría Pública es la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario, la resolución de conflictos técnicos entre Contadores Públicos y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

Es por ello que cuando se contempla entre sus funciones servir como órgano consultor del Estado y de los particulares en aspectos técnico - científicos de la contaduría pública y del desarrollo del ejercicio profesional, tal competencia no puede extenderse al análisis, la interpretación, aplicación o efectos de disposiciones que regulan el manejo administrativo de las copropiedades o aquellas de estirpe meramente tributaria, materias

que escapan a la órbita de competencia funcional de este organismo de orientación técnico – contable y que se hallan asignadas de manera exclusiva y excluyente a las autoridades reguladoras de cada actividad.

Por lo anterior, exhortamos al consultante a formular sus interrogantes a las autoridades que ejercen inspección, vigilancia y control sobre las copropiedades, para los casos de las preguntas 1 y 2, así como ante las autoridades fiscales, para obtener respuesta respecto del tercer interrogante.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/grb