

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-030856
Fecha de Radicado	16 de agosto de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0334
Tema	Propiedad horizontal no hay pregunta técnico – contable

CONSULTA (TEXTUAL)

"Respetuosamente solicito la siguiente información relacionada con la contabilidad en las propiedades horizontales de uso estrictamente residencial (no comerciales, ni mixtas) y solicito también que, en caso de no corresponder a su organismo, se le corra por favor el traslado al que si cuente con la competencia para responderme:

1. La Ley 675 de 2001 en su artículo 33 señala que "La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro", y en su artículo 34 indica que "Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto".

Dado lo anterior:

a.- ¿es correcto decir que en un conjunto residencial no puede realizar ventas, ni actividades que impliquen lucro alguno para la persona jurídica?

b.- ¿es correcto decir que en un conjunto residencial lo que entra (ingresos) menos lo que sale (egresos) es igual a lo que se acumula o a lo que se pierde?

c.- ¿cómo se le llama en la contabilidad de un conjunto a lo que se acumula y a lo que se pierde?

2. Para efectos prácticos de esta pregunta, se asume la siguiente situación general para un conjunto residencial:

- Que el conjunto cuenta con 56 propietarios que representan igual número de bienes privados.

- Que los ingresos del conjunto provienen únicamente de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, de multas, de intereses, o del fondo de imprevistos, pues el conjunto no cuenta con otros bienes o ingresos.

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

- Que el fondo de imprevistos está completamente monetizado y no se utiliza por no existir imprevistos, ni aprobación de la asamblea general para disponer de esos recursos.
- Que durante el período de estudio no se aprobaron, ni se cobraron expensas extraordinarias, ni multas.
- Que los únicos ingresos durante el período de estudio provienen de las expensas comunes ordinarias y de los intereses que eventualmente pudieran recuperarse por el cobro de cartera, mismos que se cobran a la tasa determinada por el Banco de la República.
- Que las expensas comunes ordinarias y extraordinarias se determinan dividiendo el monto total entre 56; es decir, se asume que los coeficientes son iguales para todos los apartamentos del conjunto y que la cuota de administración "X" es la misma para todos y se incrementa conforme a lo que determina la ley y la Supervigilancia.
- Que durante los últimos 6 años se ha presentado una situación tal, que la cartera permanece aproximadamente en un monto "Y", equivalente al 60% del valor total de las expensas comunes del conjunto durante un mes, sin que dicho valor "Y" llegue nunca a estar en ceros, ni a reducirse y más bien con una clara tendencia al alza.
- Que el número total de deudores morosos "Z" es el mismo año tras año y que los deudores morosos siempre son más o menos los mismos.
- Que no obstante todo lo anterior, en el conjunto siempre se pagan todos los gastos cumplidamente.
- Pero la cuota de administración "X" es percibida como muy alta, tanto por los escasos servicios que se prestan, como porque su valor asusta a los posibles compradores y dificulta en gran manera o hasta imposibilita la venta de los inmuebles.

Dado todo lo anterior:

a.- ¿Sería correcto concluir que para que este conjunto residencial pueda cumplir con todas sus obligaciones permanentemente, todos y cada uno de los 56-Z propietarios que si cumplen permanentemente con el pago de sus expensas comunes, además de asumir el pago de su propia cuota de administración, también están asumiendo en conjunto y permanentemente el pago total del monto Y de cartera, en una cantidad que individualmente se define por la fórmula Y/Z ? y en caso de ser así ¿bajo qué condiciones sería cierta esa conclusión?

3. En términos generales, cuando en un conjunto residencial la cartera durante 6 años es la misma o crece paulatinamente y los deudores morosos siempre son los mismos:

a.- ¿Podría eventualmente presentarse una situación en donde, a los fines de mantenerse al día con el pago de todos los gastos del conjunto y sin que se den cuenta

los propietarios que si cumplen con el pago de sus obligaciones, la administración infle artificialmente el valor de la cuota de administración o expensas comunes y terminen los propietarios cumplidos pagando desapercibidamente no solo su cuota de administración, sino también la cuota de administración de los deudores morosos? y en caso de ser así ¿bajo qué condiciones podría darse esta situación? y ¿cómo puede hacer un propietario para darse cuenta de que en su conjunto está ocurriendo esto?

b.- Si presentándose las situaciones señaladas como premisa, también se presentan los hechos de que se le imponen barreras al derecho de petición de un propietario que solicita información y/o se le obstaculiza, dificulta y/o hasta se le niega el acceso a la misma ¿podría esta situación constituir un indicio de que la administración, por decirlo así, está consintiendo a los deudores morosos y sus deudas permanentes en contra del beneficio de las mayorías que si cumplen con sus pagos permanentemente?

c.- Presentándose al mismo tiempo, tanto las situaciones señaladas como premisa, como las situaciones relacionadas con la obstaculización de la información de las que trata el anterior literal

b ¿Qué es lo que debería hacer el Revisor Fiscal en este caso? ¿debería brindarle algún tipo de alarma a los propietarios? Además de poder citar a asamblea extraordinaria ¿con qué otros medios cuenta el Revisor Fiscal para alertar o al menos para dejar constancia de lo que ocurre? Y, en caso de que un propietario llegue a notar que el Revisor Fiscal no ha cumplido con sus obligaciones en este sentido ¿qué puede hacer? ¿podría reportarlo o pedirle a la Junta Central de Contadores que lo investigue? y ¿cuáles podrían ser respectivamente las consecuencias, tanto para el Revisor Fiscal, como para el propietario que reporta, en caso de que la Junta Central acredite o no acredite irregularidades?

d.- Presentándose al mismo tiempo, tanto las situaciones señaladas como premisa, como las situaciones relacionadas con la obstaculización de la información del anterior literal b, ¿es normal que el Revisor Fiscal afirme que los propietarios deben estar tranquilos, pues según él es normal que permanentemente y año tras año, la cartera del conjunto se encuentre concentrada en los mismos deudores morosos y sea la misma o crezca año tras año?."

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:

Es importante indicar, que el CTCP no brinda servicios de consultoría o asesoramiento particular. Su función se circunscribe a proporcionar orientación sobre los aspectos mencionados en el párrafo anterior. Por tanto, con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP no encuentra una pregunta de carácter técnico-contable sobre la cual pueda dar su concepto.

Las inquietudes referidas en la consulta deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. Así mismo, la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

Le invitamos a consultar la página web del Consejo Técnico de la Contaduría Pública: www.ctcp.gov.co, donde encontrará entre otros, normatividad, conceptos, noticias, publicaciones, documentos en discusión pública, y la reciente actualización realizada por nuestro Organismo al [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, que ofrece directrices contables, en el que podrá consultar la información relacionada con las copropiedades, facilitando la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes,.

Finalmente, en relación con el revisor fiscal la consulta CTCP No. [2023-0551](#) precisó:

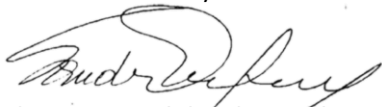
"(...) una de las funciones del revisor fiscal es informar por escrito a la asamblea, al consejo de administración o al representante legal sobre las irregularidades de la propiedad horizontal en cumplimiento de sus responsabilidades. Lo anterior guarda concordancia con lo ordenado en el artículo 214 del citado Código de Comercio, que recomendamos tener en cuenta." Por tanto, dentro de sus funciones, el revisor fiscal debe verificar la exactitud de los estados financieros, aplicar los procedimientos de revisión pertinentes, y garantizar el cumplimiento de la Ley 675 de 2001, señalando cualquier salvedad que pueda afectar la representación fiel de las transacciones de la copropiedad.

Finalmente, si el peticionario considera que el contador público lo ha expuesto a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública

se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

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,



SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila/ Sandra Consuelo Muñoz Moreno