

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

CTCP-10-00024-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
JHON JAIRO SERNA GUISAO
Calle 1 No 47 - 61
Santiago de Cali
Guaimaron2007@hotmail.com



MinCIT

2-2016-001664
2016-02-08 06:59:31 PM FOL: 4
MEDIO: Email ANE:
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES: JHON JAIRO SERNA GUISAO

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	8 de Mayo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015- 367 -CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, el cual 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 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"De acuerdo con los artículos 29 y 32, numeral 3 de la Ley 43/90, en calidad de particular, actualmente residente en el apartamento E 203 del conjunto residencial mixto El Dorado ubicado en la calle 1 No 47-61 de Cali, adscrito a la Ley 675/01, por medio del derecho fundamental de petición, con el debido respeto, me permito solicitar información técnica relacionada con la exigencia legal o no, al Contador Público del documento o soporte contable justificante de un descuento económico especial ordenado directamente por la administración a un administrado, cual es, la presentación de una orden además de clara, expresa y actualmente exigible para su

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

cobro debidamente aprobada por la asamblea general de propietarios; lo que para nuestro caso en concreto, brilla por su ausencia, con relación a los siguientes descuentos especiales realizados sin autorización legal alguna: a.- el 15% del valor de los honorarios profesionales de abogado por supuestamente iniciar un proceso pre jurídico el cual al momento de su cobro no se había notificado; b.- el valor de los certificados de tradición para iniciar la respectiva demanda y, C.- valores cancelados por concepto de seguros de las zonas privadas del respectivo apartamento.

1.- Competencia para el trámite y la resolución de la presente queja.

1.1.- Normatividad Contable Colombiana.

Legalmente el Título Tercero de la Ley 43/90, artículo 29 y 32, De la Naturaleza del Consejo Técnico de la Contaduría Pública le da la competencia para conocer de la presente solicitud, en razón precisamente de ser el organismo permanente encargado de la orientación técnico - científica de la profesión y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país, además de ser: el organismo autorizado para pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y su aplicación y las normas y procedimiento de auditoría.

1.2.- Costumbre contable Colombiana.

Un alto porcentaje de las autoridades administrativas adscritas al régimen de propiedad horizontal en Colombia, con manifiesta y evidente impericia de la Ley 675/01, con la colaboración muda e incondicional tanto de los Contadores Públicos como de los Revisores Fiscales de forma repetitiva y sistemática vienen dictatorial mente abusando de su autoridad al contablemente "descontar valores" de la cuenta de cada unidad privada utilizada para el pago de las expensas comunes, sin la autorización previa y escrita del administrado o de la asamblea general de propietarios: además de clara, expresa y actualmente exigible.

La demostrada impericia normativa, sumada a la evidente y manifiesta falta de imparcialidad, autonomía y objetividad de las diferentes autoridades administrativas y de control de las personas jurídicas adscritas a la Ley 675/01, para nuestro caso en concreto, desafortunadamente ha sido: la norma constante de comportamiento en los últimos cinco -5- años, de acuerdo con la queja disciplinaria que se anexa debidamente interpuesta ante el Consejo Superior de la Judicatura en contra del revisor fiscal de turno.

2.- Legislación legal y supra legal.

Colombia es un Estado social y constitucional de derecho, democrático, en el cual, cada uno de los nacionales y de los extranjeros residentes o en tránsito, de acuerdo con el artículo 4 supra legal, estamos sometidos al imperio tanto de su majestad la Ley como de la Constitución Política Colombiana.

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

Siendo para nuestro caso en particular, democráticamente hablando, las asambleas generales de propietarios de los diferentes conjuntos o edificios residenciales y mixtos, artículo 37 de la Ley 675/01, la célula primaria de una sociedad verdaderamente democrática, por ello, todos los asistentes y no asistentes a la misma, estarán legal y documentalmente sometidos a las decisiones aprobadas o no, por la asamblea general de propietarios.

Al respecto, el artículo mencionado expresamente consigna: "...La asamblea general la constituirán. Los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal... Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto..."

Con relación a la participación en las expensas comunes necesarias expresamente ordena el artículo 29 de la misma Ley 675/01: "...Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán. Obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio..."

Al respecto, expresamente consigna el artículo 45 de la misma Ley 675/01: "...Quorum y mayorías. Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quorum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión... Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas..."

Artículo 47 de la misma Ley 675/01: "...Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extra ordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso..."

Artículo 51, numeral 8 de la Ley 675/01, Funciones del Administrador: "...8.- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado 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..."

Con relación al incumplimiento en el pago de las expensas expresamente ordena el artículo 30 de la Ley 675/01: «... El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causara intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quorum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior...»

Con relación a los recursos patrimoniales, expresamente consigna el artículo 34 de la misma Ley 675/01: "...Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estaría 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..."

Por su parte, el artículo 38 de la misma Ley 675/01, expresamente ordena: 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: . -2.- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá so meter a su consideración el consejo administrativo y el administrador...4.- Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender la expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso..."

2.1.- Es decir: de acuerdo con la Ley 675/01 el contrato de administración renovado año a año en la asamblea general de propietario consigna el valor a cancelar mes a mes por el residente por concepto de gastos administrativos o expensas necesarias; en el evento en el cual, sean aprobados por la asamblea general de propietarios:

a.- Un procedimiento especial para descontar el 15% del valor total de la consignación realizada por el deudor moroso, valores estos, luego cancelados al abogado que inicia un proceso pre jurídico;

b.- Pagos y descuentos extras o especiales como el cobro y descuento del valor de los certificados de tradición y el cobro y descuento del valor del seguro de zonas privadas;

Necesariamente estas autorizaciones, deben quedar consignadas en el acta en una orden: además de clara, expresa y actualmente exigible por la persona jurídica en cabeza de su representante legal. De no ser así, legalmente tanto el cobro como el recaudo y el posterior descuento no tendrían validez alguna, en razón precisamente de carecer del soporte legal contable como lo es, el formalismo de la autorización de los asambleístas, máxima autoridad administrativa en la Ley 675/01.

3.- Consulta. Solicitud de orientación técnico - científica de la profesión.

Con base en lo antes expuesto y demostrado, con relación al documento o soporte legal contable, será legal, además de valido, que:

3.1.- La administración de una persona jurídica adscrita al régimen de propiedad horizontal en Colombia Ley 675/01, sin autorización alguna por parte del administrado, y menos, sin autorización expresa de la asamblea general de propietarios, le descuenta al residente de los dineros consignados por este, para cancelar las expensas necesarias:

a.- El 15% del valor total de la consignación por concepto de honorarios profesionales de abogado por haberse iniciado, supuestamente un proceso de cobro pre jurídico en contra del deudor moroso.

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

b.- El 50% del valor total de la consignación para los depósitos, el 35% del valor total de la consignación para los locales comerciales y el 20% del valor total de la consignación para los apartamentos por concepto de honorarios profesionales de abogado par haberse iniciado, un proceso de cobra; jurídico de un depósito, un local comercial o un apartamento.

c.- El valor de la retención en la Fuente por los servicios profesionales de los abogados supuestamente prestados en procesos pre jurídicos.

d.- El valor de los certificados de tradición respectivos, necesarios para interponer la demanda civil respectiva.

e.- El valor cancelado par concepto de seguras de zonas privadas.

3.2.- El Contador Público de turno, sin soporte documental legal alguno contabilice tanto el descuento del 15% del valor total consignado por el deudor moroso como el valor correspondiente al pago de la correspondiente profesional del derecho por concepto de honorarios profesionales por supuestamente iniciar un proceso de cobro pre jurídico.

3.3.- Para el año 2013, la persona jurídica factura y cobra \$851.400 pesos por concepto de la unidad privada F 203 por intereses moratorios por un capital promedio mensual en el ano a cargo de \$1.742.251 pesos; es decir, cobra aproximadamente un 48.86%.

4.- Factura, cobro y recaudo justo, pero ilegal.

Siendo así las cosas: de acuerdo con el artículo 57 de la Ley 675/01, queda demostrado: al no evidenciarse estas irregularidades por el termino de cinco -5- anos, omite el señor revisor fiscal de turno controlar en debida forma estas operaciones o decisiones de las autoridades administrativas de la persona jurídica, en el entendido: no existe una orden o una autorización expresa por parte de la asamblea general de propietarios que autorice los descuentos indebida e ilegalmente autorizados por la administración y contabilizados por el señor Contador Público; tomándose estos pagos, además de indebidos, irregulares e ilegales.

En momento alguno se pone en tela de juicio el cobro justo a los deudores morosos de los certificados de tradición, además de los honorarios profesionales de abogados correspondientes al cobro pre jurídico de la cartera morosa aprobado por la asamblea; se cuestiona es, la informalidad tanto de la administración como del Contador Público y del Revisor Fiscal para realizar el respectivo descuento al deudor moroso, sin soporte legal que por lo menos justifique o autorice La transacción comercial por parte tanto del deudor como del acreedor -orden. Expresa de la asamblea general de propietarios-; tomándose el descuento de legal en ilegal.

5.- Anexos.

5.1.- Copia consignación por \$2.000.000 de pesos de noviembre 14 de 2012 a la cuenta corriente de la persona jurídica con destino la unidad privada correspondiente; se pretende demostrar. El pago del servicio de administración del apartamento E 203 en mora a esa fecha.

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

5.2.- Recibo de Caja No 30768 de diciembre 12 de 2014, por medio del cual, la administración descuenta \$260.870 pesos por concepto del 15% del valor de la consignación de \$2.000.000 de pesos realizada por el apartamento E 203; se pretende demostrar. El ilegal descuento sin previa autorización escrita de la asamblea general de propietarios.

5.3.- Copia carta de enero 23 de 2015, suscrita por la abogada Doris Irlanda Ceballos Cerón, abogada externa de la persona jurídica por medio de la cual invita a la propietaria del apartamento E 203 a conciliar la cuenta en mora; se pretende demostrar, que la notificación del inicio del proceso pre jurídico en contra del apartamento E 203 se realiza posterior al respectivo pago; tomándose por ese solo hecho, igual tanto el descuento como el pago a la profesional del derecho, en razón de no haberse realizado gestión alguna en consecución del recaudo voluntario realizado dos meses atrás por el deudor moroso.

5.4.- Copia auxiliar contable del movimiento de cartera de una unidad privada en el año 2013 en el cual se registra el movimiento por \$5.173 pesos por concepto segura zonas privadas apartamento E 203; se pretende demostrar, el descuento de un valor sin autorización expresa tanto del administrado como de la asamblea general de propietarios.

5.5.- Copia auxiliar contable del movimiento de cartera de una unidad privada en el año 2013 en el cual se registra el movimiento por \$26.200 pesos por concepto de dos certificados de tradición del apartamento E 203 y del respectivo garaje; se pretende demostrar. El descuento de un valor sin autorización expresa tanto del administrado como de la asamblea general de propietarios.

5.6.- Copia auxiliar contable del movimiento de cartera de la unidad privada F

203 en el año 2013 en la cual se registra el pago total al año por interés moratorio por valor de \$851.400 pesos correspondiente a 148.86% por saldos mensuales promedio de \$1.742.251 pesos; se pretende demostrar. El cobro de un interés de usura al residente moroso, sin autorización previa y expresa, tanto del administrado como de la asamblea general de propietarios.

5.7.- Copia queja disciplinaria interpuesta en contra del revisor fiscal de la persona jurídica unidad residencial El Dorado ubicada en la calle 1 No 47-61 de Santiago de Cali; se pretende demostrar. La evidente falta a los deberes legales de las autoridades administrativas y de control de la persona jurídica unidad residencial el Dorado."

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.

A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos:

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

Primero que todo, debemos precisar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública se encuentran señaladas en las Leyes 43 de 1990 y 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011 y en las funciones asignadas en las normas antes mencionadas, este Organismo no es competente para pronunciarse sobre los diferentes aspectos señalados en su comunicación.

Sin embargo, este Consejo comparte lo señalado en su comunicación, en el sentido de que el administrador, el contador público y el revisor fiscal, están sujetos en todo momento al cumplimiento de lo señalado por la Ley, los estatutos, la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración, entre otros, y el revisor fiscal debe dar cuenta ante estos órganos y las autoridades competentes, por el incumplimiento por parte de la administración (administrador y el contador público, entre otros) de la Ley, de los estatutos y demás instrucciones emanadas por parte de la Asamblea General de la Copropiedad.

Ahora bien, el revisor fiscal y el contador público deben dar un estricto cumplimiento a lo señalado en las Leyes 43 de 1990 y 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios y están expuestos a las sanciones señaladas en la Ley 43 de 1990, en caso de no cumplir los deberes que les competen, siendo la Junta Central de Contadores la autoridad encargada de establecer si procede alguna sanción disciplinaria.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano Amaya y Daniel Sarmiento

