

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-042732
Fecha de Radicado	15 de noviembre de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0570
Tema	Cuotas extraordinarias – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Muy cordialmente me dirijo a ustedes con el ánimo de ser resueltas las siguientes inquietudes, sobre las funciones del Revisor Fiscal y de carácter contable, sobre el tema que comento a continuación, de un conjunto residencial, en propiedad horizontal.

Este es el punto del orden del día, en una asamblea extraordinaria de agosto 2023:

“Presentación y aprobación del plan de inversión para reparaciones locativas, año 2023 y la obtención de sus recursos para ejecución”.

Para dar cumplimiento del orden del día, al cual fuimos convocados, para la aprobación del plan de inversión para reparaciones locativas año 2023, se puso a consideración la siguiente pregunta por el presidente de la asamblea:

Plan A. ¿APRUEBA USTED EL PLAN DE INVERSIONES POR 400 MILLONES Y SU FINANCIACION MEDIANTE UNA CUOTA EXTRAORDINARIA DISTRIBUIDA POR COEFICIENTE EN 4 PAGOS SEMESTRALES POR LOS PROXIMOS DOS AÑOS, CON UNA EVALUCION EN UN AÑO Y POSIBLE REAJUSTE?

Se aprobó una cuota extraordinaria que supera cuatro veces las expensas necesarias mensuales, con el 54.29% de los coeficientes. Con un quorum del 71%.

Esta validez fue cuestionada por unos propietarios, que a la luz del artículo 46 #2 MAYORIA CALIFICADA, esta exige una votación favorable del 70% de los coeficientes de toda la copropiedad.

Teniendo en cuenta que las funciones del Revisor Fiscal están determinadas en la ley 43 de 1990 y el artículo 207 del Código de Comercio:

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. *Informar si las operaciones que realizan los órganos de administración se están haciendo acorde a lo ordenado por la asamblea general de copropietarios y que ninguno de sus actos sea contrario a la ley o los reglamentos.*
 2. *Informar ante las diferentes instancias la violación de la ley por parte de los órganos de administración.*
2. *“Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración” código del comercio 207.*

Entonces podemos concluir que el Revisor Fiscal debe proteger a los copropietarios y acreedores, de las consecuencias, de una decisión de la asamblea en contra del reglamento y que puede un propietario pedir su nulidad absoluta; también como institución fiscalizadora debe identificar y denunciar irregularidades y aportar las recomendaciones y de velar por el cumplimiento de las leyes y los estatutos.

“Finalmente, es necesario mencionar que la fecha precisa de pago de la cuota extraordinaria es algo que debe establecer la asamblea. La ley no lo contempla y tampoco el reglamento, ya que esto depende de la situación particular en la que surge esta necesidad.

La fecha o plazo de pago es fundamental, porque a partir de ese instante se puede exigir al propietario el pago correspondiente”. Fuente Daytona

Consulta:

1. *Como se contabiliza o registra el pago de una cuota extraordinaria financiada?*
 - *Una cuota extraordinaria, cuando genera cobro de intereses moratorios y hacer los asientos contables correspondientes, si la asamblea determino que su pago es por cuotas, en el entendido que la obligación es una sola cuota extraordinaria.*

ARTICULO 30 DE LA LEY 675 DEL 2001 El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, ...

2. *¿Cuándo se reconocen los intereses moratorios en una copropiedad, por el retardo en el pago de una cuota extraordinaria, para reparaciones locativas año 2023, si la asamblea extraordinaria que se reunión agosto 2023, determino, EN 4 PAGOS SEMESTRALES POR LOS PROXIMOS DOS AÑOS?*

3. *Consulta ¿Es función del Revisor Fiscal, de pronunciarse, informar, brindar alertas, evaluar, evitar los riesgos, recomendar, opinar, sobre una decisión de la asamblea extraordinaria de copropietarios, que aprobó a una cuota extraordinaria, incumpliendo los requisitos de los estatutos y la ley 675 del 2001? (...)*

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:

Para las preguntas 1 y 2, en el D.O.T. (Documento de Orientación Técnica) No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), se manifiesta:

“Expensas comunes extraordinarias

Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4°, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. Si las cuotas extraordinarias son establecidas para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, de los cuales se hablará más adelante, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización, ya que en ciertos casos, la copropiedad es el vehículo para la realización de las obras, y no existe el propósito de incrementar su patrimonio.. La administración de la copropiedad deberá efectuar los juicios necesarios para determinar la forma adecuada de contabilización de las diferentes transacciones, las cuales podrían variar dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad y de la forma en que las obras son financiadas.

A continuación se establece una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si esta ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.

b. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilará a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos, será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

(...)

Intereses moratorios

Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido. De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios con el quórum que señale el reglamento de propiedad.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de las cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

(...).”

3. Consulta *¿Es función del Revisor Fiscal, de pronunciarse, informar, brindar alertas, evaluar, evitar los riesgos, recomendar, opinar, sobre una decisión de la asamblea extraordinaria de copropietarios, que aprobó a una cuota extraordinaria, incumpliendo los requisitos de los estatutos y la ley 675 del 2001?*

En cuanto a la pregunta No. 3, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre actuaciones y funciones del revisor fiscal en copropiedades, para lo cual le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos 2023-0439, 2023-0356, 2023-0149, 2022-0318, 2021-0297, 2020-0097, y 2018-689, a los cuales podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co/conceptos.

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

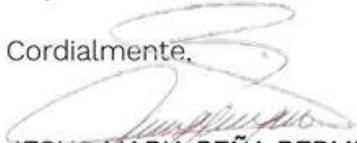


GD-FM-009.v20

El revisor fiscal, en el ejercicio de sus funciones establecidas en el Código de Comercio, debe pronunciarse conforme al numeral 2 del artículo 207, para lo cual también debe tener en cuenta lo preceptuado en los artículos 209 y 213 de la norma en comento, que le recomendamos revisar para la inquietud expuesta.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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