



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00575-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

**LAURA CORREA**

lecorrea2003@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-013037

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	26 de abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0444-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960
Tema:	Aprobación EEFF de una copropiedad

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, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se 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 tercero 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.

**RESUMEN**

*El Consejo Técnico no puede establecer si la información financiera se encuentra ajustada a los marcos de información financiera, por lo que si a juicio del consultante se encuentran errores, dicha información podría ser sometida a una auditoría por parte de un profesional independiente el cual podría emitir una opinión sobre estos.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20





El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

## CONSULTA (TEXTUAL)

**REFERENCIA: Estados Financieros**  
**Apreciados Señores(as):**

*Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 del Conjunto Residencial donde tengo una casa no se pusieron a disposición con la convocatoria. Los entregaron cuatro (4) días antes de la asamblea ordinaria.*

*El Conjunto aplica las normas contables para Microempresas (Decreto 2706 de 2012) y tiene Consejo de Administración (conformado por 4 copropietarios), Contador (que es copropietario) y Revisor Fiscal (que es copropietario).*

*Los copropietarios que no formamos parte de los órganos de administración (18) no tuvimos el tiempo necesario para estudiar con cuidado y detenimiento la veracidad, la exactitud y el ajuste a los requisitos legales de la información contenida en los estados financieros, a fin de tomar responsablemente la decisión de aprobarlos o improbarlos en la asamblea.*

*En la asamblea con asistencia de todos los propietarios, 2 asistentes los aprobaron, 1 no los aprobó y los demás no dijeron ni si, ni no, incluidos dentro de estos los copropietarios que conforman los órganos de administración.*

*Por lo anterior, algunos propietarios decidimos estudiar los estados financieros después de la asamblea y encontramos, además de diversos errores aritméticos tanto en las cifras de esos informes como en las notas, que no se está dando cumplimiento a diversos párrafos del Decreto 2706 de 2012, tales como, reconocer contablemente los pasivos contingentes sin ser al 31 de diciembre obligaciones contraídas a través de un contrato o algo similar, reclasificar pasivos en el patrimonio, registrar las cuotas recibidas por anticipados en la partida "Deudores" y no en "Pasivo diferidos", eliminación intencionada de saldos del pasivo aprovechando la oportunidad de que algunas obligaciones fueron constituidas y canceladas durante 2018 y que por lo tanto no aparecen en el estado de situación financiera, etc.*

*En el acta de la asamblea celebrada el 19 de marzo de 2019 se registra que los estados financieros 2018 fueron aprobados unánimemente.*

*Los propietarios que estudiamos los estados financieros del 2018 estamos convencidos de que los errores deben ser corregidos y que se debe convocar de nuevo a una asamblea para la aprobación de los cambios, porque al no hacerlo así se estarían violando directamente las normas contables contenidas en el Decreto 2706 de 2012.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



SIC-CEJRM59627

GD-FM-009.v20



*Por todo lo anterior, les solicitamos respetuosamente nos informen si es correcta la apreciación de los propietarios estudiosos de que los estados financieros del 2018 deben ser corregidos y que los cambios correspondientes deben ser aprobados por una asamblea extraordinaria en el 2018, teniendo en cuenta que esos informes fueron puestos a disposición cinco (5) días antes de la reunión anual y no con la convocatoria (15 días antes de la reunión).*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

El Consejo Técnico no puede establecer si la información financiera se encuentra ajustada a los marcos de información financiera, por lo que si a juicio del consultante se encuentran errores, dicha información podría ser sometida a una auditoría por parte de un profesional independiente el cual podría emitir una opinión sobre estos.

La respuesta a la consulta se realizará atendiendo lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, donde se expresa lo siguiente:

*“Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este”.*

Por lo que, tratándose de una propiedad horizontal, en lo referente al tema en mención no regulado en la Ley 675 de 2001, se tomará lo especificado en el Código de Comercio.

## Revisor fiscal que es copropietario

Aunque esta no es una pregunta realizada, en el contexto de la consulta, establecen que el revisor fiscal es uno de los copropietarios.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Respecto de este tema, es necesario aclarar, que el contador público designado como revisor fiscal, no deberá estar inmerso en las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la legislación, entre las cuales tenemos las siguientes:

Descripción	Comentarios
Inhabilidad por ser propietario o tenedor de bienes privados en conjuntos de uso comercial o mixto.	En los conjuntos de uso comercial o mixto, el Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones (artículo 56 de la Ley 675 de 2001).

El hecho de que el revisor fiscal sea copropietario constituye por sí sola una inhabilidad, de acuerdo con la legislación.

### Tiempo para revisar los estados financieros antes de una Asamblea

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe tácitamente regulación al respecto. Sin embargo, un copropietario podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo con lo especificado en el Código de Comercio.

*“Artículo 48 de la ley 222 de 1995: Derecho de inspección. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad. (...)”*

*“Art. 424 de Código del Comercio. Toda convocatoria se hará en la forma prevista en los estatutos y, a falta de estipulación, mediante aviso que se publicará en un diario de circulación en el domicilio principal de la sociedad. Tratándose de asamblea extraordinaria en el aviso se insertará el orden del día.”*

*“Para las reuniones en que hayan de aprobarse los balances de fin de ejercicio, la convocatoria se hará cuando menos con quince días hábiles de anticipación. En los demás casos, bastará una antelación de cinco días comunes.”*

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Commutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



*De la normatividad antes transcrita, se puede establecer que las copropiedades al tener una naturaleza de carácter civil deben aplicar las normas mercantiles en los aspectos no regulados por la ley marco para este tipo de entidades. Consecuentemente, y junto con el análisis sistemático y armónico de la Ley 675 de 2001, se puede establecer que los propietarios de los bienes privados en una propiedad horizontal pueden gozar de la facultad para realizar la inspección de libros contables y documentos de la copropiedad, dentro del término de 15 hábiles antes de la realización de la asamblea en la que se aprobarán los Estados Financieros.*

## Quorum para aprobar los estados financieros en una Asamblea de Copropietarios

En la información suministrada por el consultante se manifiesta que los estados financieros fueron aprobados así: *“dos asistentes los aprobaron, uno no los aprobó y los demás no dijeron ni sí, ni no, incluidos dentro de estos los copropietarios que conforman los órganos de administración”.*

Al respecto, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, que: excepto para los casos especiales, la asamblea general sesionará con representación de más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Teniendo en cuenta lo anterior y lo manifestado en la consulta, deberá observarse si la aprobación de los estados financieros no cumplió con el requisito del quorum decisorio.

Véase a continuación el artículo 45 de la Ley 675 de 2001:

*“ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum 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 tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión”.*

## Convocatoria a asamblea extraordinaria

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

copropiedad podrá convocar a asamblea extraordinaria, en este caso para aprobar los estados financieros definitivos o no aprobarlos, cumpliendo los requisitos establecidos en este artículo.

Véase a continuación el artículo 39 de la Ley 675 de 2001:

***“ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.***

*Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.*

***PARÁGRAFO 1º.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

***PARÁGRAFO 2º.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.*

En conclusión, si los estados financieros presentados para aprobación contenían errores, además no fueron aprobados con el cumplimiento del quorum necesario, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, los copropietarios podrán impugnar las decisiones, en este caso la aprobación de los estados financieros.

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 escrito son los

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



SIC-CE/9559027

GD-FM-009.v20

11



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

previstos por el artículo 28 de la 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,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20





El progreso  
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 4 de Junio del 2019

**1-2019-013037**

Para: **lecorrea2003@hotmail.com**

**2-2019-015302**

LUIS EDO CORREA

Asunto: Consulta 2019-0444

Buenas tardes

Damos respuesta a su Consulta 2019-0444

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0444 Aprobación EEFF de una copropiedad env LVG LHM WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

GD-FM-015302

