



CTCP-10-00821-2017
Bogotá D. C.,

Señor(a)
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	05 de Junio de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017 – 501 - CONSULTA
Tema	APLICACIÓN – LEY 675 DE 2001

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, 2131 y 2132 de 2016, 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 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.

RESUMEN

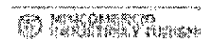
“los costos derivados del uso de la caldera comunal, al ser expensas comunes necesarias, deberán ser incluidas en el presupuesto y mediante un análisis detallado de los apartamentos que utilicen el servicio y el coeficiente de copropiedad de cada una de estas unidades habitacionales, establecer la proporción de costo que les corresponde, con un efecto directo en la cuota de administración”.

CONSULTA (TEXTUAL)

“El Artículo 3º de la referida ley 675, indica que los BIENES COMUNES en los predios sometidos a este régimen, son aquellos que por su “naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, o explotación de los bienes de dominio particular”

Y en el párrafo siguiente, la norma identifica, cuáles de los anteriores tienen el carácter de BIENES COMUNES ESENCIALES. Luego bajo la misma disposición, se señalan las EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, señalando que son las “ erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos” advirtiendo que “para estos efectos se entenderán esenciales los serviciospúblicos esenciales relacionados con éstos.”

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.minci.gov.co



GD-FM-009.v1



Más adelante la norma contempla que "las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley."

La norma también define lo que debe entenderse como los "COEFICIENTES DE COPROPIEDAD" que son los que "establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular en los bienes comunes del Edificio o conjunto....."

El artículo 29 de la citada ley indica: " 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 los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal "

El parágrafo 2o de este artículo reza: "La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio o conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un bien o servicio común."

CONSULTA: ¿ Los servicios especiales que están en capacidad de prestar algunas Copropiedades a los propietarios de un Edificio o Conjunto, consistentes en el suministro de agua y gas, que ella adquiere de quienes distribuyen el insumo y deposita en Calderas, piscinas o Tanques, localizados dentro del predio, dan lugar a que todos los propietarios del Edificio, cualquiera sean las cantidades que consumen, pues no existen medidores internos que cumplan esa función, asuman el costo del producto, incluido dentro de los que, por ejemplo, vigilancia, aseo, seguro, dan lugar a ser resarcidos al quedar incorporados dentro del valor de la cuota ordinaria de Administración?

Está bien que en los casos en que los propietarios de apartamentos, dedicados a arrendamiento y que se encuentren desocupados y por tanto no hecho uso del servicio, como tampoco percibir ningún ingreso por este concepto, tengan que pagar además del valor de la cuota ordinaria de administración, -- Parágrafo 2º.-Artículo 29 de la Ley 675 ---- el monto de la participación que se le atribuye en el recaudo de los recursos que demanda la cuenta del insumo suministrado por la Empresa que lo distribuye, sin que aparezca expresamente especificado ese ítem dentro del concepto de la expensa o cuota?

O por el contrario, estos servicios, deben ser cobrados, por separado del concepto, " cuota de Administración," aprobada por la Asamblea, a quienes los utilizan y como retorno del valor que la Copropiedad ha desembolsado, por el consumo del producto? O por tratarse de un concepto diferente a los normales descritos, se requiere para ser incluido dentro de la cuota de Administración, como producto de los gastos ordinarios de la Copropiedad, ser aprobado por la " mayoría calificada" aplicando el numeral 3º del artículo 46 de la citada ley 675 del 2.001?

También se conocen en la plaza Copropiedades donde el cobro de tal servicio, se produce según el volumen de los consumos y por separado de la cuota de Administración, recurriendo a medidores debidamente instalados en sus predios, sin que en ese procedimiento participe la Asamblea, dado que en el PRESUPUESTO por ese Órgano aprobado, no aparecen ni los egresos a soportar en facturas originadas por las Empresas que suministran el insumo,--especialmente el gas--ni los INGRESOS que se CAUSAN a cargo de los propietarios a quienes se cobra el servicio según el volumen utilizado.

La explicación que tienen donde lo anterior ocurre es que se trata de operaciones CON TERCEROS y como tal no hacen parte de la Copropiedad, método totalmente descartado en concepto distribuido por el Consejo y emitido por la Superintendencia de Servicios Públicos en oficio radicado no.20171330083021 fechado el pasado 23.02.2017, máxime si en este caso, el pago de los facturas a nombre de la COPROPIEDAD, implica responsabilidades totalmente diferentes que se derivan del cargo a quienes son los sujetos acreedores o deudores, carácter de los propietarios inclusive moratorio, cuando incumplen los pagos oportunos del servicio,"



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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Acerca de la consulta planteada por el peticionario, este Consejo se pronunció sobre este tema en la consulta 2017-386 con fecha de radicación 24-04-2017, y que para efectos de consulta adjuntamos el siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2017 (Última revisión del enlace: 31-05-2017)

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 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,

LUIS HENRY MOYA MORENO
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Luis Henry Moya Moreno



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 3 de Agosto del 2017

1-INFO-17-012061

Para: **cuencaabundio@hotmail.com**

2-INFO-17-008304

EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Asunto: 2017-501 EHMB RV: DEERECHO DE PETICION CONSULTA CONTABLE LEY 675 2.001

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-501.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT


Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12

