



CTCP-10-01346-2017

Bogotá, D.C.,

Señora

JULIA MARGARITA SABOGAL DE RODRIGUEZ

juliamargaritas@gmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-014267

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	03 de septiembre de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2017-771- CONSULTA
Tema	Cuotas ordinarias - PH

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 3° 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

"Las situaciones de orden administrativo en una propiedad horizontal deben ceñirse a lo indicado en el reglamento y/o en las disposiciones de la asamblea general"

CONSULTA (TEXTUAL)

"Agradezco su colaboración para conocer las normas que facultan a la Contadora, de un Conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para cambiar las cuotas de administración que fueron

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



presentadas a la Asamblea y facturar el cobro de cuotas diferentes, igualmente determinar el Módulo de Contribución con cuentas diferentes a las determinadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, y asignar coeficientes y cuota del módulo, sin ser presentadas y aprobadas por la nueva Asamblea. Todo esto supongo, con anuencia de la Administradora y del Revisor Fiscal, por cuanto el Conjunto es mixto.

Hasta donde conozco, en Propiedad Horizontal la única que entidad que puede aprobar el Presupuesto y determinar la Cuotas de Administración es la Asamblea General de propietarios (Ley 675 de 2001, Artículo 38, Numeral 4)".

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.

El caso planteado por la consultante es de orden administrativo por lo cual debe ceñirse a lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal y las disposiciones de la asamblea general de copropietarios. El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 Capítulo X (De la Asamblea General) indica:

"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:

(...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso."

Adicionalmente, el "Documento de Orientación Técnica 015 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", aborda el tema del presupuesto en las páginas 15 y 16, refiriéndose al presupuesto, así:

"El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad."



Consecuentemente, la asamblea general de copropietarios es el órgano que determina la cuantía de las cuotas ordinarias con base en la mejor estimación de gastos que la copropiedad efectúa en el desarrollo de sus actividades durante el periodo anual. En ningún caso, la cuota puede ser modificada por el contador de la propiedad horizontal.

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 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.

Consejero Ponente: Daniel Sarmiento Pavas

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya M, Daniel Sarmiento P

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676.

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 5 de Octubre del 2017

1-INFO-17-014267

Para: **juliamargaritas@gmail.com**

2-INFO-17-011053

JULIA MARGARITA DE RODRIGUEZ

Asunto: Consulta Presupuesto y Cuotas Propiedad Horizontal

Buen día:

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

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS


CONSEJERO

Anexos: 2017-771.pdf

Proyectó: JESSICA ANDREA AREVALO MORA - CONT

Revisó: JESSICA ANDREA AREVALO MORA - CONT

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

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**
REPUBLICA DE COLOMBIA - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**
REPUBLICA DE COLOMBIA - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**
PROGRESO Y EQUIDAD



CI-FM-009.V12

