

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

| | |
|------------------------------|--|
| No. del Radicado | 1-2023-019719 |
| Fecha de Radicado | 02 de junio del 2023 |
| Nº de Radicación CTCP | 2023-0301 |
| Tema | Propiedad Horizontal – Convocatoria Asamblea Extraordinaria |

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Respetuosamente expongo lo que está pasando en la copropiedad y pido el concepto sobre qué podemos hacer los copropietarios, ante la conducta de la administradora y el consejo de administración, que considero es muy grave:

PRIMERO: El día 13 de marzo de 2023 a las 9:00 p.m., recibí en mi correo electrónico la **CONVOCATORIA PARA LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS AÑO 2023**, a realizarse el día **MIÉRCOLES 29 DE MARZO** del corriente a las 7:00 pm en la zona social del Edificio, con los siguientes anexos adjuntos a este correo:

1. Convocatoria
2. Anexo 01 Cartera a 31 de diciembre 2022
3. Anexo 2. Poder especial
4. Anexo 3. Reglamento de asamblea
5. Formato para preguntas sobre informes, presupuesto, estados financieros.
6. Formato para proposiciones y varios.

DOCUMENTOS QUE SE ENVIARÁN POSTERIOR A ESTA CONVOCATORIA Y ANTES DE LA ASAMBLEA

1. Certificación de Estados Financieros.
2. Estados Financieros a diciembre 31 de 2022.
3. Informe Administración y Consejo de Administración año 2022
4. Presupuesto año 2023
5. Proyección de cuota de administración

SEGUNDO: El día 28 de marzo de 2023 a las 8:31 a.m., recibí en mi correo electrónico el siguiente mensaje “Adjunto envío documentación adicional para la asamblea general de copropietarios a realizarse el día miércoles 29 de marzo de 2023 7pm, conforme a convocatoria enviada dentro del término legal”

Con 8 archivos adjuntos y que corresponde a:

Calle 28 Nº 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

Estados Financieros Parques de la Fontana año 2021- 2022.

Ejecución presupuestal 2022

Proyección de cuota de administración

Proyecto presupuesto 2023

Autorización para tratamiento de datos personales

Informe de rendición de cuentas de Consejo y Administración

Preguntas presupuesto y estados financieros

Formato proposiciones y varios

En el desarrollo de la asamblea los copropietarios aprobaron los estados financieros recibido el día anterior a la asamblea, sin ningún reparo.

Yo no asistí a la asamblea le di poder a mi esposo para que asistiera en mi representación.

TERCERO: *Al día siguiente a la asamblea empecé a revisar el informe de administración presentado por la administradora y los estados financieros y evidencio lo siguiente:*

A. El informe de la administradora habla sobre obras realizadas en el año 2022 que no corresponden al edificio, así mismo expone la necesidad de hacer unas obras que tampoco corresponden al edificio (...), entre muchas más inconsistencias en su informe, como son:

.... (...) "Con el presente informe de gestión realizado por la Administración durante el año 2022, se detallan las áreas que integran el desarrollo operacional de la Copropiedad, básicamente sobre tres aspectos, así:

1. Aspectos Administrativos y Operativos

a. Informe sobre obra de canalización de agua para control de nivel freático".....

..... (...) "MURO El muro colindante con el edificio (...) requiere intervención, y esta se realizará una vez se resuelvan las obras pendientes que debe realizar el edificio vecino por daños ocasionados al impermeabilizar la canal que une los dos edificios"

..... (...) "Se solicita a la asamblea, autorizar los excedentes de ejercicio para cubrir las provisiones de los rubros en superávit o no ejecutados."

*A) Los Estados financieros presentados y entregados por la administradora a cada uno de los copropietarios del edificio (...), se encuentran descuadrados, evidenciamos **Activo por \$53.230.220. Pasivo más Patrimonio \$63.904.308.***

Ante esta situación un numero plural de copropietarios en un porcentaje del 47,05% firmamos una convocatoria para citar a una Asamblea Extraordinaria, para someter a consideración de la asamblea la aprobación de una auditoría externa.

Se le pidió a la administradora una cita para hablar con ella, cita que dio para el día 19 de mayo de 2023 a las 8:30 a.m.

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

Asistí a la reunión en compañía de dos copropietarios más y le manifestamos a la administradora que teníamos una convocatoria para asamblea extraordinaria para el día 14 de junio a las 7:00 p.m. y que solicitamos que ella como administradora enviara la comunicación a cada uno de los propietarios.

En esta reunión la administradora nos manifestó que las inconsistencias del informe de administración se debían a que había montado este informe del edificio (...) en otro informe de otro edificio. Así mismo nos manifestó que los estados financieros que ella había entregado estaban descuadrados porque ella en ..."su lógica contable jurídica" había cambiado unas cifras y por eso se habían descuadrado los estados financieros, pero que el contador había proyectado en la asamblea los estados financieros que él había preparado y estaban cuadrados.

Ante estos comentarios le manifesté que ella como administradora debía haberle dado a conocer a la asamblea esta situación tanto de las inconsistencias del informe como lo que había pasado con los estados financieros, pero ella insiste en que los estados financieros presentados por el contador están cuadrados y esos fueron aprobados por la asamblea, una asamblea que no se enteró que los documentos que teníamos no eran los mismos que presento el contador en su proyección, y esto se da básicamente porque no se le dijo a la asamblea lo ocurrido y de otra parte porque son entregados los estados financieros el día anterior y no hay tiempo de revisarlos sumado a esto que los propietarios del edificio en un 90% son personas de avanzada edad, somos todos muy mayores.

Me pidió que le enviara un correo solicitando el envío de la convocatoria a la asamblea extraordinaria para ella comunicarle al consejo de administración.

El mismo día viernes 19 de mayo le envié un correo donde le manifestaba lo siguiente:

"De acuerdo a lo acordado en reunión sostenida con usted en el día de hoy, y con el fin de darle a conocer al Consejo de Administración nos permitimos solicitar el envío de la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria firmada por un número plural de propietarios que representan más de la quinta parte del coeficiente de copropiedad. Esta Asamblea Extraordinaria se realizará el día miércoles 14 de junio de 2023 a las 7:00 p.m., en la plazoleta del segundo piso de la copropiedad."

El punto que se someterá a aprobación de la asamblea corresponde a:

Aprobación de una auditoría externa y selección de la propuesta de auditoría.

.....(...) Esperamos que, a la mayor brevedad posible, nos indique el momento para enviarle la convocatoria firmada para que a través de la administración se envíe la comunicación a cada uno de los propietarios.

Quedamos atentos, muchas gracias.

Recibí respuesta al anterior correo el día 23 de mayo de 2023.

*...." acuso recibo de su correo que contiene lo enunciado por usted en reunión del día **Viernes 19 de mayo de 2023***

Se compartirá esta solicitud con los miembros del consejo de administración para lo procedente.

Favor enviar el documento firmado por las personas que convocan a esta asamblea para adjuntarlo al correo del consejo

Cordial Saludo "

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

Es así como el día 24 de mayo 2023, envíe al correo de la administración la solicitud para remitir a los propietarios la convocatoria a la asamblea y la convocatoria a la asamblea extraordinaria adjuntado la firma de 31 apartamentos que corresponde a un coeficiente del 47.05% aproximadamente.

Con mucha preocupación el día 29 de mayo de 2023 a las 8:00 p.m., donde me manifiesta que el consejo de administración se adhiere a la solicitud de asamblea extraordinaria e incluyen al consejo de administración como convocante e incluyen en el orden del día como intervención del consejo de administración.

La convocatoria que los propietarios habíamos enviado para su comunicación a los propietarios del edificio se envió en PDF, la administradora y el consejo de administración sin ninguna autorización e intervinieron el documento cambiando la fecha de elaboración de la convocatoria, el encabezado y el orden del día.

El día 30 de mayo de 2023, envíe a la administradora con copia al consejo de administración un correo donde adjunto una comunicación donde les manifiesto que la solicitud que habíamos hecho era el envío de la Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria firmada por más del 20% del coeficiente del edificio y que esta convocatoria no era para someterla a consideración del consejo de administración y que considero que lo decidido por ellos en reunión del 25 de mayo 2023, es impropio y una clara extralimitación de funciones.

Es claro que la administración altera los documentos que recibe, altero los estados financieros maquillándolos para no mostrar el déficit del edificio, altera el contenido de una convocatoria a una asamblea extraordinaria, modifica el documento, altera su contenido, sin autorización de las personas que suscriben el documento. Me parece una conducta muy grave.

En este momento no contesta el teléfono a las personas que estamos convocando a la asamblea, no contesta mensajes, no sabemos que hacer y si ese es el proceder correcto de la administradora y del consejo de administración.

Tanto la administradora como el consejo no contestan llamadas telefónicas ni correo.

Solicito el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para saber si es correcto no solo todo el actuar de la administradora sino si es procedente que el consejo de administración se adhiera a una convocatoria de asamblea extraordinaria citada por los propietarios y si es permitido alterar el orden del día para tener intervención del consejo de administración. Y en la forma que lo están haciendo adulterando los documentos sin ningún reparo”.

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:

Con relación a la pregunta puntual de la peticionaria:

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

“Solicito el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para saber si es correcto no solo todo el actuar de la administradora sino si es procedente que el consejo de administración se adhiera a una convocatoria de asamblea extraordinaria citada por los propietarios y si es permitido alterar el orden del día para tener intervención del consejo de administración. Y en la forma que lo están haciendo adulterando los documentos sin ningún reparo”.

Como se mencionó anteriormente, el CTCP es un organismo orientador y normalizador que carece de competencia para emitir pronunciamientos sobre asuntos legales o de cumplimiento administrativo relacionados con la propiedad horizontal en cuestión.

No obstante, mediante el concepto 2022-0504¹ emitido por el CTCP, con relación a la “convocatoria de la asamblea extraordinaria en la propiedad horizontal”, manifestó:

“(…) El numeral 1 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 51 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...)”

De igual manera, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ordena:

“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 1. 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.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7c1ac387-26e5-41cb-b370-70765a45980a>

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes". (Subrayado fuera de texto)"

Según el concepto mencionado, la Ley 675 de 2001² es explícita en cuanto a la convocatoria a la asamblea extraordinaria y las funciones del administrador, estableciendo sus responsabilidades de manera precisa. Por lo tanto, este Consejo le sugiere que, en caso de presentarse algún incumplimiento o extralimitación de funciones del administrador, se dirija a las entidades competentes, quienes están facultadas para ejercer el control y, si es necesario, aplicar las sanciones correspondientes según lo dispuesto en la ley.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

² https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Lev_675_2001.pdf