



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00674-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**ABUNDIO CUENCA MONCALEANO**

E-mail: cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-014790

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	14 de mayo de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0510-CONSULTA
Código referencia	O-6-102
Tema	Alcance funciones del CTCP

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, 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 contabilidad, 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:**

El CTCP no evidencia una pregunta de carácter técnico contable en la consulta de la referencia, por lo que no es competente para pronunciarse con respecto a temas legales asociados a los administradores – representantes legales de las copropiedades, por lo que le recomendamos consultar la Ley 675 de 2001 – por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Atendiendo lo expuesto en su mensaje # 306 de marzo 23/2019, en el que como respuesta a la consulta que se formuló sobre el tema señalado en la referencia, se nos recomienda “que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las copropiedades.*”

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



GD-FM-009.v20



**El progreso  
es de todos**

**Mincomerccio**



**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

*En efecto, se produjo la consulta a la Alcaldía local de Usaquén, recibiendo como respuesta el pasado 24 de Abril, el oficio # 513, en el que manifiesta "que la competencia del Alcalde Mayor y por delegación los Alcaldes Locales, sólo está prevista para la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la señalada ley.*

*Habida consideración de que el caso que nos ocupa, comprende el CAMBIO del representante legal de la Empresa elegida como ADMINISTRADOR, según certificado expedido por la Cámara de Comercio, a donde se inscribió la decisión que en ese sentido adoptó la Asamblea de la Empresa, se amplió el estudio, estableciendo lo siguiente;*

*A) Como ADMINISTRADORA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL de la Sociedad, (1) fue nombrada por el Consejo de Administración del Conjunto la señora(a) para el periodo comprendido entre el 21 de Abril de 2.018 y el 21 de Abril del 2019.*

*B) La REPRESENTANTE LEGAL designada, fue cambiada por la Asamblea de la referida Sociedad (1) en su sesión de Octubre 31 del 2.018, e inscrito su nombre (b) en la Cámara de Comercio, el día 07 de Noviembre del mismo año.*

*C) El día 24 de Enero del 2.019, el suscrito, como REPRESENTANTE LEGAL, COPROPIETARIO DE UNO DE LOS APARTAMENTOS DEL CONJUNTO, PROPIEDAD HORIZONTAL, dio cuenta por escrito, al Consejo de Administración del anterior hallazgo y de él se ocupó la señora (a), en sesión del Consejo llevada a cabo el 06.02.2019, y a quien informó que por "razones personales tuve que ausentarme del país y ...durante ....mi ausencia , la representación quedó en cabeza de la abogada de la empresa .*

*D) El día 07.02.2019, se inscribió en la Cámara de Comercio, la decisión que tomó la Asamblea de la Empresa (1), de elegir como REPRESENTANTE LEGAL a la señora (a) y como su suplente a la señora (b).*

*E) El día 13 de mayo, fecha de este documento, se obtuvo por internet la constancia que expide la Alcaldía de Usaquén, sobre el nombramiento y representación legal del conjunto. Este da cuenta del movimiento que se produjo el año anterior, para el ejercicio del cargo por parte de la señora (a) y del periodo para el cual se nombró, comprendido entre el 21 de Abril de 2.018 y el 21 de Abril 2.019. Es decir, el texto del certificado que dio origen al nombramiento de la señora (a) en Abril del 2.018, pero no el que debió producirse al recuperar la REPRESENTACION LEGAL en Febrero 07 del 2.019, previo nombramiento del Consejo de Administración, decisión que no existe. Si ésta se hubiera producido, el término de su vigencia, no sería igual, máxime si el Reglamento dispone un plazo acorde con la vigencia presupuestal. (Artículo 78)*

*F) Lo anterior ratifica que no hubo ningún registro del REPRESENTANTE LEGAL de la persona que la Empresa (1) eligió en Octubre 31 del 2.018 y que, con tal carácter, pudo ser candidato al citado cargo y ser elegido por el Consejo de Administración. Igual procedimiento debió dar lugar, la misma señora (a) al ser nombrada nuevamente por la Asamblea de la Empresa (1) en febrero del 2019, como su REPRESENTANTE LEGAL Como así no ocurrió, hubo un tiempo en el que EL CONJUNTO, no tuvo representante legal y quien en tal carácter intervino en asuntos de la Asamblea reunida el pasado 21.03.2.019 y de conciliación en proceso de insolvencia, lo hizo sin sustento legal y por ende con visos de absoluta nulidad.*

*Este oficio tiene un objetivo, comentar situaciones de inseguridad legal, que pueden presentarse en entes de la naturaleza que nos ocupa, cuando se incumplen procedimientos que deben hacer parte del rol ordinario de su*

**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

administración, con posibles repercusiones lesivas a sus intereses, si, por ejemplo, quien dice ser su representación legal, no acredita debidamente esa condición, con los requisitos que las disposiciones legales imponen.

El Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, dependencia a la cual también se consultó el caso, expresa en mensaje #2019EE0032894 del 22.04.2.019, lo siguiente:

“...dentro de las funciones de la Asamblea General de propietarios del artículo 38 de la Ley 675 del 2.001, se establece: “1. Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente, cuando fuere del caso, para periodos determinados y fijarle su remuneración”” es decir que tanto el Administrador como el suplente, es elegido por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de administración y por tanto una elección del administrador en términos distintos a los mencionados en la norma transcrita” Artículo 50: “no estaría ajustada a la ley 675 del 2.001”

## 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.

Analizada la consulta del peticionario, el CTCP no evidencia una pregunta de carácter técnico contable en la consulta de la referencia, por lo que no es competente para pronunciarse con respecto a temas legales asociados a los administradores – representantes legales de las copropiedades, por lo que le recomendamos consultar la Ley 675 de 2001 –por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Adicionalmente, le recomendamos revisar la orientación técnica No. 15 - Copropiedades de uso residencial o mixto, que contiene directrices en materia contable y que puede acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García

**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

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

Bogotá D.C., 4 de Junio del 2019

**1-2019-014790**

Para: **cuencaabundio@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2019-015176**

ABUNDIO CUENCA

Asunto: CONSULTA 2019-0510

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0510 Alcance funciones del CTCP.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - luis henry moya moreno - leonardo varon garcia

**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-009.v20