



CTCP-10-00995-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

E-mail: cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-017841

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	06 de agosto de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-676-CONSULTA
Tema	PH Inscripción nombramiento Revisor Fiscal y Representante Legal

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, y 2170 de 2017, 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:

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos contractuales, ni sobre los efectos que genera la ausencia en la inscripción de los nombramientos tanto de los administradores como de los revisores fiscales ante la autoridad respectiva, así como tampoco sobre la forma a través de la cual se debe informar a los copropietarios de dichas falencias.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSULTA (TEXTUAL)

"Conozco varios casos de Administradores de Copropiedades, nombrados por los respectivos Consejos, sin sujetarse a los términos que sobre la vigencia de sus contratos, rezan en los Reglamentos de Propiedad Horizontal. Por ejemplo, mientras en el RPH, se establece UN AÑO de vigencia, los contratos se celebran a término indefinido o a un tiempo superior al allí estipulado.

Conozco también casos en los que el nombramiento del representante legal, no se inscribe en las Alcaldías o autoridades competentes y es más común obtener certificados de esas dependencias, en los que se da cuenta de la expiración de su vigencia.

Y es mucho más común, encontrar sin la debida inscripción, nombramientos de quienes ejercen el cargo de Revisores Fiscales, con explicaciones no bien fundamentadas sobre la no aplicación de la norma legal, con el argumento de que son, designados en varios casos, sin exigirlo así la norma legal, pero no exentos de ese carácter y en empresas sin ánimo de lucro

Habida consideración de que tratándose de empleos remunerados que, por la falta de ese requisito, exponen a las Empresas que los emplean a riesgos económicos al no aportar con los actos o documentos que suscriben, el debido sustento de su posesión, por lo que se declaran inválidos, mucho agradeceríamos su concepto sobre la actitud que deben adoptar los propietarios de los inmuebles sometidos al régimen de orden público previsto en 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.

En relación con su pregunta y después del análisis realizado, no identificamos una pregunta de carácter técnico que se relacione con nuestra función de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento, por cuanto ella se refiere a situaciones relacionadas con la falta de inscripción del administrador y revisor fiscal, requerida en la Ley 675 de 2001 y a otros asuntos que son incorporados en el régimen de propiedad horizontal o en su reglamento.

En conclusión, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos contractuales, ni sobre los efectos que genera la ausencia en la inscripción de los nombramientos tanto de los administradores como de los revisores fiscales ante la autoridad respectiva, así como tampoco sobre la forma a través de la cual se debe informar a los copropietarios de dichas falencias. Por ello, le recomendamos que las

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



inquietudes sobre temas legales sean realizadas a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, o el registro de ellas. Al respecto el Art. 8 de la Ley 675 de 2001 indica lo siguiente:

ARTÍCULO 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

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 / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v15



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 10 de Septiembre del
2018

1-2018-017841

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

2-2018-019739

ABUNDIO CUENCA

Asunto: CONSULTA 2018-676

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia.

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-676.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Wilmar Franco Franco - Leonardo Varón García - Luis Henry Moya Moreno

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



GD-FM-009.v15