CTCP-10-01181-2018

Bogotá, D.C.,

Señora
Consultante

Asunto: Consulta 1-2018-021704

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	07 de 09 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP:	2018-800-CONSULTA
Código referencia	O-2-960
Tema:	Derecho de inspección a los libros

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 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

Respecto de los hechos descritos su consulta no puede ser resuelta por parte del CTCP por contener temas legales y no de carácter contables. Por ello, consideraos que debe recurrir a los servicios de un abogado experto en la materia o recurrir a los entes que aprobaron la construcción de la edificación para que le ayuden a dirimir el conflicto entre los propietarios y la entidad que se encargó de llevar a cabo la construcción del inmueble.

CONSULTA (TEXTUAL)

Buenas tardes respetados señores, la siguiente es una pregunta sobre <u>ESAL-PROPIEDAD HORIZONTAL:</u>

Agradezco su experta orientación y respuesta, pero para hacer la pregunta es necesario que aclare lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. *Anteriormente había hecho una consulta a ustedes, porque, con la información que había recibido por parte de la Administración temporal, tanto la suscrita como los demás propietarios (que no somos asociados) creímos que habíamos comprado una unidad privada "de propiedad horizontal" dentro del conjunto, el cual tiene Reglamento de Copropiedad.*
2. *Lo cual no era correcto.*
3. *Hace unos días nos informaron que es una ESAL que decidió construir Viviendas de Interés Social por el sistema de autoconstrucción por parte de cada una de las asociadas. Para resaltar, la ESAL lleva 16 años como administrador temporal por no entregar las áreas comunes a los copropietarios (Argumento que se nos había informado antes)*
4. *La ESAL llevó un abogado quien nos informó que legalmente no estábamos regidos por la Ley 675 de 2001, y que las áreas comunes son de propiedad de la ESAL.*
5. *Adicionalmente informaron a la suscrita que, como tampoco soy asociada, no puedo tener acceso a el total de la parte contable (Es decir a saber claramente cuánto recibieron de dineros mensuales por parte de los propietarios, ni conocer en qué se gastaron muy detalladamente lo recibido).*
6. *Cabe anotar, que los propietarios NO ASOCIADOS, fueron incluidos y pagaron valores de cuotas extraordinarias para hacer o terminar áreas comunes, recalco, sin ser asociados a la ESAL en la licencia de construcción por "autoconstrucción por parte de las asociadas", así mismo para ilustrar mejor, se aclara que la licencia aprobada, era para construir unidades de vivienda de interés social, pero el estrato real del Conjunto Getsemaní no es de interés social.*

SOLICITUD DE CONCEPTO AL CTCP:
A nivel de la profesión contable y de la contaduría pública, agradezco su amable concepto sobre lo siguiente:

1. *Quienes NO SOMOS ASOCIADOS A LA ESAL que creó la construcción de la Propiedad Horizontal, pero somos dueños de algunas unidades privadas que compramos a Asociadas, o a terceros que le habían comprado a las Asociadas de la ESAL que construyó la propiedad horizontal:*
   a) *Tenemos el derecho a pedir a la administración temporal: Informes, aclaraciones, explicaciones sobre el total de documentos sobre los cuales recae el derecho de inspección?*
   b) *Tenemos derecho a requerir al administrador temporal cualquier dato que proporcione CONOCIMIENTO REAL sobre lo que tenga incidencia en el valor patrimonial de los activos de LOS PROPIETARIOS, así como de los derechos incorporados a los mismos?*
   c) *Tenemos derecho al examen de libros, a la inspección de papeles legales y soportes contables?, MAXIME que permanentemente nos han informado que todos los ingresos y dineros que mueve la ESAL en su administración temporal de la copropiedad, provienen únicamente de valores consignados mensualmente o extraordinariamente, tanto por las Asociadas a la ESAL como los propietarios no*

asociados, PARA CUBRIR LAS EXPENSAS DEL CONJUNTO o pagos extraordinarios para construir o terminar de construir áreas comunes.

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.

En primer lugar, consideramos que la consultante debe acudir a la Curaduría, Oficina de Registros Públicos o Alcaldía donde se aprobó la construcción de la edificación para que verifiquen la existencia o no del régimen de propiedad horizontal sobre la propiedad adquirida por los actuales propietarios, también podrá realizar dicha verificación a través del certificado de tradición y libertad del respectivo inmueble.

Respecto de los hechos descritos su consulta estos no pueden ser resueltos por este Consejo, por cuanto ellos se refieren a temas legales y no a temas de carácter contable. Por ello, consideraos que debe recurrir a los servicios de un abogado experto en la materia o recurrir a los entes que aprobaron la construcción de la edificación para que le ayuden a dirimir el conflicto entre los propietarios y la entidad que se encargó de llevar a cabo la construcción del inmueble.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, 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., 10 de Octubre del 2018 **1-2018-021704**

Para: **arounds58@hotmail.com** **2-2018-023854**

MAB ES

Asunto: Consulta 2018-800

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2018-800

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-800 Derecho a inspección de libros.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO