

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP-10-00108-2016
Bogotá D. C.

Señor
NESTOR ANYELO MARTÍNEZ ALDANA
luceromar36@hotmail.com


MinCIT
2-2016-003170
2016-03-03 09:47:31 AM FOL:2
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: NESTOR ANYELO MARTINEZ ALDANA

Asunto: **Consulta**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	10 de marzo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 160 – CONSULTA
Tema	REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En una Propiedad Horizontal, de uso mixto, residencial y comercial, cuyo promotor y propietario inicial, es una sociedad comercial; Propiedad Horizontal que es administrada de forma provisional por el propietario inicial del proyecto, o un tercero por este contratado, conforme al artículo 52 de la ley 675 de 2001, ¿es posible, u obligatorio, que el representante legal, la junta de socios o asamblea de accionistas de la sociedad promotora nombren revisor fiscal de la Propiedad Horizontal, mientras o hasta que se reúna la

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



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

asamblea de copropietarios una vez el propietario inicial ha comunicado la enajenación del 51 por ciento del coeficiente de la copropiedad?

• De ser posible u obligatorio el nombramiento del revisor fiscal de la Propiedad Horizontal naciente, realizado por el representante legal o por el máximo órgano de la sociedad promotora del proyecto, ¿este puede o debe ser inscrito en la alcaldía del domicilio de la propiedad horizontal, con base en el documento o acta que da cuenta de dicho nombramiento?

• ¿Con base en la eventual certificación de la alcaldía sobre la representación legal, ostentada por el administrador provisional (propietario inicial) y/o su delegado y la del revisor fiscal de la Propiedad Horizontal, también por esta sociedad comercial nombrado, es posible el registro en el RUT de las personas nombradas para estos cargos de administración y control?

• De no ser posible el nombramiento del revisor fiscal de la copropiedad por parte del promotor y propietario inicial del proyecto, hasta que se reúna por primera vez la asamblea de copropietarios, ¿cómo se realiza el control de la administración provisional ejercida por este o su delegado de la Propiedad Horizontal, y como se presentan y cumplen las disposiciones tributarias pertinentes de la copropiedad?

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su primera solicitud en los siguientes términos:

La Ley 675 de 2001 mediante la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal dispone en el artículo 52 que:

“Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

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



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."

Ahora bien, es de señalar que cuando se nombra a un revisor fiscal, éste debe asumir las funciones y labores que le son propias y obligatorias de acuerdo con las normas aplicables vigentes.

De acuerdo con lo anterior, en la medida en que la Ley 675 de 2001 no obliga al propietario inicial y promotor de una propiedad horizontal de uso mixto a nombrar revisor fiscal antes de la enajenación del 51% del coeficiente de la copropiedad, el revisor fiscal debe ser nombrado por los copropietarios en asamblea general;

Respecto a su segunda pregunta, le informamos que el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, referido a las competencias de las entidades territoriales frente al régimen de propiedad horizontal, dispone que:

"(...).

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."

De igual forma, respecto al revisor fiscal del conjunto o edificio, los artículos 56 y 57 establecieron:

"Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.
(...)"

"Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley."

En relación con la tercera pregunta, le aclaráramos que el CTCP carece de competencia legal para pronunciarse sobre aspectos tributarios por lo que estamos dando traslado de esta a la DIAN.

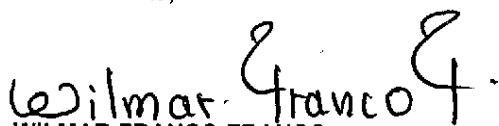


Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Finalmente, en nuestra opinión, las respuestas a las preguntas 1 y 2 resuelven su cuarta y última inquietud.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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 - Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: John Alexander Álvarez Dávila
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP-10-00114-2016
Bogotá D. C.,

Doctora
ALBA LUCIA ROJAS OROZCO
Abogada Delegada Coordinación de Relatoria
Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN
Carrera 7 No 6-54 Edificio Sendas
Bogotá - Colombia

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10



MincIT

2-2016-003850
2016-03-11 07:52:06 AM FOL:1
MEDIO: Mensajero ANE:2
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: DIAN BOGOTA

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	10 de marzo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-160 - CONSULTA
Tema	Traslado por falta de competencia

Respetada Doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar la tercera pregunta de la consulta recibida del Señor NESTOR ANYELO MARTINEZ ALDANA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de la misma.

Cordialmente,

Wilmar Franco
WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente - Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Anexo: Lo anunciado en 2 folios *03 folios*
Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

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

DIAN No. Radicado 000E2016007364
Fecha 2016-03-17 09:36:13 AM
Remitente MINCOMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
Destinatario Sede NIVEL CENTRAL
Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA
Anexos 0 Folios 4



CCRA000E2016007364



GD-FM-009.v11

