



CTCP-10-001512-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-029784

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	12 de Noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-1014 CONSULTA
Código de referencia	O-2-960
Tema	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 los Decretos 2496 de 2015, 2131, 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

Las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el Decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las funciones establecidas en el artículo 1º del Decreto en mención, se observa que el CTCP no tiene facultad para pronunciarse sobre determinaciones de los organismos de inspección y vigilancia de las copropiedades.

CONSULTA (TEXTUAL)

"DERECHO DE PETICIÓN LEY 1755/15. CONSULTA: ¿SE PUEDE AFIRMAR QUE NO TIENEN VIGILANCIA LOS ENTES SOMETIDOS AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR NO EXISTIR ENTE OFICIAL QUE CUMPLA ESAS FUNCIONES?"

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

GD-FM-009.v15



SG-2018012048



Es demasiado importante el tema objeto de la CONSULTA, pues en el medio, la idea es que NO EXISTE. Por consiguiente, se observa mucho abuso de parte de algunos de quienes allí ejercen cargos de responsabilidad, en la toma de decisiones con absoluta tranquilidad, al comprobar que nada ocurre en su contra, no obstante haber dispuesto de recursos de la Copropiedad, en condiciones lesivas para los intereses la Entidad que representan. Se divulgan casos en que se desconoce cualquier pronunciamiento que lleguen a hacer los PROPIETARIOS de los inmuebles, sometidos a ese régimen, al observar comportamientos totalmente alejados de las disposiciones legales que prevén procedimientos totalmente contrarios a los que deben practicar. Lo anterior, a pesar de lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 675, al parecer limitado al representante legal y no a los demás que pueden ser igualmente responsables de actos con resultados nefastos para el ente jurídico.

Sin que deje de ser verídico que no existe un órgano Oficial que ejerza vigilancia sobre estos entes, no puede desconocerse y en cuanto a informaciones de carácter financiero, la obligación que existe de entregar balances y estados de resultados, impuestos, a organismos como la DIAN, tratándose de entes de esta naturaleza colocados tributariamente en el Régimen Especial u Ordinario.

Comparto que hay responsabilidad de los Propietarios, quienes, por ese mismo carácter, deben velar por el buen manejo de los intereses de la Copropiedad. No me parece por tanto equivocado y por el contrario muy pertinente, transcribir del oficio #1200-67017 del 22.08.2.011, del Ministerio del Medio Ambiente, cuando ejerció funciones después atribuidas al nuevo Ministerio de Vivienda, lo siguiente:

"-----se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica para la "inspección, control y vigilancia " de la propiedad horizontal. Siendo ejercida por los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de la administración conformados por el administrador y el Consejo de Administración quienes además reunidos en Asamblea general de copropietarios pueden elegir el Revisor Fiscal "Considero necesario respaldo y divulgación de esa actitud a cargo del COPROPIETARIO.

Por ejemplo es muy frecuente encontrar que a las Asambleas no se llevan para su decisión, informaciones que detallen la descomposición del monto asignado en el PRESUPUESTO (mensual o anual, cuando debe ser ANUAL) por concepto de cuotas de administración, de manera que como se desconoce el soporte del pago, es decir el COEFICIENTE, el pronunciamiento del máximo órgano es incompleto y se presta para que administrativamente se produzcan " arreglos" sin el debido soporte, no obstante la norma --- numeral 4°.del artículo 38 de la ley 675 del .2001--- indicar lo que comprende la " aprobación de las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias."

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT





En el caso de las cuotas extraordinarias, la aprobación en las Asambleas, suele producirse con informaciones sobre el motivo que las justifica y el valor a que ascienden, sin cotizaciones que debidamente lo sustenten y sin el monto por propietario, según el coeficiente que determina el valor de "las cuotas para atender" el respectivo proyecto. Sin embargo, en las Actas hay constancias sobre faltantes o sobrantes, considerando el reintegro de éstos últimos. Suplen estas informaciones, con escritos que indican, la obligación de consignar lo aprobado, aplicando los coeficientes que correspondan. Por tanto no figuran en las Actas de Asamblea las cuantías que comprometan la responsabilidad de cada uno de los copropietarios, como lo expresa la norma.

Mi intención al enviar este mensaje está solamente inspirada en deseos de obtener acciones efectivas que se acojan por los destinarios y eviten prácticas que enturbian y obstaculizan los buenos resultados que el régimen prohija. No es posible que la solución se concentre en la creación de un nuevo órgano de control, si la cultura, la disciplina y las costumbres de quienes están al frente de estos entes, no posee disposición a rechazar comportamientos ilegales."

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.

Las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el Decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las funciones mencionadas en el artículo 1° del Decreto en mención, se observa que el CTCP no tiene facultad para pronunciarse sobre determinación de los organismos de inspección y vigilancia de las copropiedades.

En su consulta no identificamos ninguna pregunta de carácter técnico que se relacione con la aplicación de los marcos de información financiera y aseguramiento, por lo que es necesario que precise su pregunta para que este Consejo pueda pronunciarse sobre ella. Sin embargo, para ofrecer un punto de referencia para el estudio de la contabilidad en las copropiedades, le informamos que el CTCP emite conceptos sobre el tratamiento contable que deben aplicar las copropiedades, para lo cual lo invitamos a consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto – guía, que puede descargar en www.ctcp.gov.co enlace publicaciones. También lo invitamos a consultar la base de datos de conceptos, que se encuentra disponible en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

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

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

GD-FM-009.v15





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,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

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

Bogotá D.C., 12 de Diciembre del 2018

1-2018-029784

Para: **cuencaabundio@hotmail.com**

2-2018-030667

ABUNDIO CUENCA

Asunto: 2018-1014

Buenos dias.

Remito respuesta a su solicitud.

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Anexos: 2018-1014.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



COPIA

