



CTCP-10-00624-2017  
Bogotá D. C.,

Señor(a)  
VILMA OSPINO MENDOZA  
[edificioatrium@gerisproh.com](mailto:edificioatrium@gerisproh.com)

Asunto: Consulta 1-2017-006919

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	24 de Abril de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación: CTCP	2017 – 386– CONSULTA
Tema	ACTUACIONES – REVISORIA FISCAL

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, 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.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Reciban nuestro respetuoso saludo. Hacemos esta solicitud bajo la forma de derecho de petición porque requerimos de su valioso concepto lo más pronto posible, en función de terminar una Asamblea Ordinaria de Propietarios que quedó suspendida debido a que no tenemos forma de saber si lo que nos solicita la revisoría fiscal es lo correcto. La Asamblea debemos darle continuidad el 3 de mayo del presente.

Y en mi calidad de representante legal del EDIFICIO ATRIUM, ubicado en la Cr. 14 No. 127-25 la Carolina, por medio del presente escrito y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y el artículo 13 y de la Ley 1437 de 2011 (Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), de antemano agradecida por su colaboración y ayuda al respecto, muy respetuosamente les solicitamos lo siguiente:

#### HECHOS

1. El Edificio ATRIUM está regido por el régimen de propiedad horizontal y está conformado por 45 apartamentos, de acuerdo con ley 675 el edificio no está obligado a tener Revisor Fiscal, pero, para un mayor control de la gestión contable, el reglamento del edificio nos obliga a tener un Revisor Fiscal.

El revisor que tenemos fue nombrado para el periodo 2016 y este se abstiene de darnos su dictamen de la información contable hasta tanto no se lleve al gasto todos los activos fijos que figuran en la contabilidad desde el inicio de la misma, en el 2012 y que son equipos electrónicos adquiridos por la copropiedad para vigilancia y control, muebles y enseres de un costo elevado, que inicialmente valían más de 80 millones de pesos y que en el tiempo se han venido depreciando según las normas contables y a la fecha se tienen más de 30 millones de pesos que aún no se han (SIC) llevados al gasto, y lo que la revisora pide es que todo ese dinero sea llevado al gasto, petición a lo que la administración y la contabilidad del

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



edificio han accedido parcialmente, puesto que se llevó al gasto maquinaria y equipo adquirido en el periodo 2016 por valor de 16 millones de pesos, y los activos fijos de años anteriores no se tocaron, para que fueron autorizados por la Asamblea, ya que ello produciría un gran impacto a los estados financieros del edificio.

La revisora fiscal se comprometió a dar un informe mensual a los estados financieros a los consejeros, lo que no ha hecho desde el mes de septiembre de 2016, el consejo le solicitó varias veces el dictamen final de los estados financieros del 2016 para ser enviado a los copropietarios junto con los estados financieros y solo en la asamblea se presenta con el informe verbal de la situación, pues aún no lo da por escrito y dice que si da su dictamen será dado con salvedad, lo que implicaría que si existe una reclamación legal por parte de algún propietario respecto a la contabilidad a sus estados de cuentas o respecto a alguna aprobación de la asamblea que tenga que ver con los estados financieros estos no podrían ser elementos probatorios en un proceso.

El concepto que la revisora fiscal referencia para su solicitud va anexo a la presente y contamos con las grabaciones de la explicación dada a las Asambleas. Siendo que la Asamblea no contaba con el conocimiento para saber si lo que se le solicitaba era lo correcto decidió suspender la Asamblea y pidió que se llevara ante ustedes el caso, para conseguir sus valiosos conceptos que los orienten al respecto.

2. El revisor fiscal tiene en su poder los folders de los estados financieros y soportes contables desde el mes de septiembre a diciembre de 2016 y no los ha entregado a la administración siendo que se les ha solicitado en varias ocasiones, para tenerlos a disposición de los propietarios en los 15 días reglamentario de la convocatoria, los que no nos fueron entregados y no estamos seguros si esto es potestativo de un revisor fiscal o si está dentro de sus funciones para la revisión

3. Por otro lado, el edificio cuenta con una caldera que a través de una red de tuberías lleva agua caliente a los apartamentos y el consumo es medido por un medidor o registro que tiene a la entrada de cada apartamento, consumo que luego es cobrado de acuerdo a lo registrado allí, y se lleva al ingreso como si fuera una cuota mensual adicional que se aporta al edificio para cubrir los gastos de agua y gas que se utiliza para el calentamiento del agua, gastos en los que este (SIC) incurres por este servicio comunal, el cobro se hace de acuerdo a la suma total de los registros, que es directamente proporcional al consumo individual. Siempre se ha hecho de esa forma, pero ahora tenemos muchas inquietudes en la forma como este ingreso deba registrarse contablemente, El revisor fiscal dice que esto es incorrecto porque estamos haciendo las funciones de una empresa prestadora de servicios y esto no es nuestro objeto social.

Al respecto el revisor fiscal nos recomienda que quitemos el sistema de agua caliente y que se implemente un sistema eléctrico, debido que según ella es un gasto exagerado para la copropiedad, al respecto ya la asamblea decidió incurrir en pagar un estudio técnico para verificar lo dicho. Pero se requiere saber cómo sería la contabilización correcta del mismo.

4. Actualmente el revisor fiscal no tiene contrato con la copropiedad porque dice que no es necesario debido que es nombrado por la Asamblea, por lo tanto, sus funciones no están claras y definidas para el consejo, los propietarios y la administración.

#### PETICIONES

Agradecemos de sus conocimientos para dar la claridad necesaria a las siguientes inquietudes importantes para los asambleístas del Edificio Atrium ph.

1. Si el edificio puede llevar contablemente activos fijos o tenemos que siempre llevarlos al gasto como lo sugiere el revisor fiscal.
2. Nos aclaren si lo que asegura el revisor fiscal sobre dar su dictamen es correcto y si está dentro de sus facultades y funciones hacer la salvedad mencionada o abstenerse de dar un dictamen debido a que la copropiedad tiene activos fijos, que según ella debe llevar al gasto.



3. *Quien debe resguardar los fóldeos con toda la información financiera y soportes y en que sitio, y donde debe el revisor fiscal hacer la revisión de los mismos. Y si estos se los puede llevar por tanto tiempo.*
4. *Cuáles son las funciones de un revisor fiscal de propiedad horizontal, ya que en el reglamento del edificio no están contemplados.*
5. *Como se deben llevar estos ingresos contablemente, por agua caliente, resultado de un consumo de agua caliente que sale de una caldera comunal, donde cada apartamento tiene un consumo distinto.*
6. *Por otro lado, debe o no tener contrato un revisor fiscal y se pueden fijar funciones específicas respecto a su revisión y si es necesario la carta de aceptación del cargo del revisor fiscal para estar en firme.*
7. *Quien debe hacer la inscripción del revisor fiscal ante la Dian para la firma de las retenciones y si este no lo ha hecho, que implicaciones tiene para el edificio.*

(...)"

### 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 Consejo Técnico de la Contaduría Pública 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 solicitud en los siguientes términos:

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

1. *Si el edificio puede llevar contablemente activos fijos o tenemos que siempre llevarlos al gasto como lo sugiere el revisor fiscal.*

Acerca de su primera pregunta, en nuestra opinión, el tratamiento contable para los activos fijos de la copropiedad, debe estar acorde con las políticas contables definidas por la Administración, producto del proceso de implementación del nuevo marco técnico normativo definido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016.

Es importante considerar que los elementos que integran las Propiedades, planta y equipo se identifican por las siguientes características:

- a) Son activos no monetarios que precisan, por tanto, ser transformados a través del desarrollo de la actividad empresarial para convertirse en efectivo.
- b) Son activos tangibles físicamente.
- c) Son activos no corrientes que requerirán más de un ciclo económico para ser transformados.
- d) Son activos que van a ser usados durante más de un ejercicio económico.

La naturaleza no monetaria, la naturaleza física y el carácter no corriente son los principios fundamentales que ayudan a identificar qué elementos forman parte de esta partida. Los elementos que se consumen en un ejercicio económico son gastos del periodo y los importes no consumidos al cierre son activos corrientes, siendo clasificados normalmente como inventarios.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



2. *Nos aclaren si lo que asegura el revisor fiscal sobre dar su dictamen es correcto y si está dentro de sus facultades y funciones hacer la salvedad mencionada o abstenerse de dar un dictamen debido a que la copropiedad tiene activos fijos, que según ella debe llevar al gasto.*

En cuanto a su segunda pregunta, en nuestra opinión, el revisor fiscal dentro de su opinión deberá expresar todas aquellas situaciones que bajo su criterio, no se ajusten a los lineamientos contables definidos para la copropiedad; sin embargo, el incumplimiento por parte de la Copropiedad de alguno de dichos lineamientos en materia contable o de control interno, no es causal para que el revisor fiscal deba entregar su opinión, acerca de los estados financieros correspondientes a la vigencia 2016.

3. *Quien debe resguardar los fóldeos con toda la información financiera y soportes y en que sitio, y donde debe el revisor fiscal hacer la revisión de los mismos. Y si estos se los puede llevar por tanto tiempo.*

En opinión de este Consejo, la custodia de todos los documentos contables derivados de las operaciones de la copropiedad, es responsabilidad exclusiva del administrador o de la persona que este designe para tal fin. Para efectos de revisión, el revisor fiscal podrá efectuar las validaciones que considere pertinentes, en las instalaciones de la Copropiedad, tomando copia de los documentos que considere necesarios para soportar su labor, pero en ningún momento puede tomar documentos originales que soporten las operaciones comerciales, objeto de revisión.

4. *Cuáles son las funciones de un revisor fiscal de propiedad horizontal, ya que en el reglamento del edificio no están contemplados.*

En opinión de este Consejo, el Art. 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifique, adicione, complemente o sustituya, razón por la cual la Ley 675 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, debiendo remitirse a lo señalado en el 207 del C. Co. Cuando la revisoría fiscal es potestativa, sus funciones deberán estar contenidas en el reglamento de propiedad horizontal o haber sido asignadas por la Asamblea de Propietarios.

5. *Como se deben llevar estos ingresos contablemente, por agua caliente, resultado de un consumo de agua caliente que sale de una caldera comunal, donde cada apartamento tiene un consumo distinto.*

En nuestra opinión, es importante tener claro que este tipo de servicios se establecen teniendo en cuenta los siguientes conceptos:

**Bienes comunes:** partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales:** son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales.

**Bienes comunes de uso exclusivo:** son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y refiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

**Bienes comunes desafectados:** son aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de dominio de la copropiedad mediante escritura pública debidamente registrada, previa autorización de las autoridades competentes y la aprobación de la Asamblea de Propietarios con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad



**Coefficientes de copropiedad:** índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**Expensas comunes necesarias:** erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos, se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

**Módulos de contribución:** índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Así las cosas, en nuestra opinión, los costos derivados del uso de la caldera comunal, al ser expensas comunes necesarias, deberán ser incluidas en el presupuesto y mediante un análisis detallado de los apartamentos que utilicen el servicio y el coeficiente de copropiedad de cada una de estas unidades habitacionales, establecer la proporción de costo que les corresponde, con un efecto directo en la cuota de administración. El cuadro No. 13 de la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), emitida por este Consejo en Octubre de 2015, contiene un resumen de los principios contables contenidos en los marcos normativos que deben ser aplicados al reconocer ingresos de actividades ordinarias.

6. **Por otro lado, debe o no tener contrato un revisor fiscal y se pueden fijar funciones específicas respecto a su revisión y si es necesario la carta de aceptación del cargo del revisor fiscal para estar en firme.**

Dando respuesta a la consulta planteada por la peticionaria, en nuestra opinión, la vinculación laboral del revisor fiscal bien puede llevarse a cabo a través de un contrato de trabajo laboral o un contrato de prestación de servicios, entre otros mecanismos, donde se establezcan los deberes y derechos de cada una de las partes (Contratista y Contratante), el cual debe ser por escrito, tal como lo establece el articulado que citamos a continuación:

El artículo 46 de la Ley 43 de 1990, acerca de las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios, establece:

*"Artículo 46. Siendo la retribución económica de los servicios profesionales un derecho, el Contador Público fijará sus honorarios de conformidad con su capacidad científica y/o técnica y en relación con la importancia y circunstancias en cada uno de los casos que le corresponda cumplir, pero siempre previo acuerdo por escrito entre el Contador Público y el usuario."*

Los artículos 187, 204 y 206 del Código de comercio, acerca de la elección del revisor fiscal, establecen:

**ARTÍCULO 187. FUNCIONES GENERALES DE LA JUNTA O ASAMBLEA DE SOCIOS.** La junta o asamblea ejercerá las siguientes funciones generales, sin perjuicio de las especiales propias de cada tipo de sociedad:

(...)

4) Hacer las elecciones que corresponda, según los estatutos o las leyes, fijar las asignaciones de las personas así elegidas y removerlas libremente;

(...)

**ARTÍCULO 204. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL.** La elección del revisor fiscal se hará por la mayoría absoluta de la asamblea o de la junta de socios.

(...)



*ARTÍCULO 206. PERIODO DEL REVISOR FISCAL. En las sociedades donde funcione junta directiva el periodo del revisor fiscal será igual al de aquella, pero en todo caso podrá ser removido en cualquier tiempo, con el voto de la mitad más una de las acciones presentes en la reunión."*

7. *Quien debe hacer la inscripción del revisor fiscal ante la Dian para la firma de las retenciones y si este no lo ha hecho, que implicaciones tiene para el edificio.*

Acerca de esta inquietud, en nuestra opinión, Los artículos 163 y 164 del Código de Comercio, establecen:

*"ARTÍCULO 163. DESIGNACIÓN O REVOCACIÓN DE ADMINISTRADORES O REVISORES FISCALES. La designación o revocación de los administradores o de los revisores fiscales previstas en la ley o en el contrato social no se considerará como reforma, sino como desarrollo o ejecución del contrato, y no estará sujeta sino a simple registro en la cámara de comercio, mediante copias del acta o acuerdo en que conste la designación o la revocación.*

*Las cámaras se abstendrán, no obstante, de hacer la inscripción de la designación o revocación cuando no se hayan observado respecto de las mismas las prescripciones de la ley o del contrato.*

*La revocación o reemplazo de los funcionarios a que se refiere este artículo se hará con el quórum y la mayoría de votos prescritos en la ley o en el contrato para su designación.*

*ARTÍCULO 164. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN-CASOS QUE NO REQUIEREN NUEVA INSCRIPCIÓN. Las personas inscritas en la cámara de comercio del domicilio social como representantes de una sociedad, así como sus revisores fiscales, conservarán tal carácter para todos los efectos legales, mientras no se cancele dicha inscripción mediante el registro de un nuevo nombramiento o elección.*

*La simple confirmación o reelección de las personas ya inscritas no requerirá nueva inscripción."*

Así las cosas, dando respuesta a la séptima pregunta, en nuestra opinión, y basados en el articulado antes citado, que el registro del revisor fiscal ante Organismos de Control deberá estar en cabeza de la Administración de la Copropiedad, para este caso el representante legal de la misma. De no haberse realizado dicho trámite, todas las actuaciones en las que haya participado el revisor fiscal sin el correspondiente registro, podrán considerarse como no válidas.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se cionó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 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,

LUIS HENRY MOYA MORENO  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Luis Henry Moya Moreno

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



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 8 de Junio del 2017

1-INFO-17-008761

Para: [edificioatrium@gerisproh.com](mailto:edificioatrium@gerisproh.com)

2-INFO-17-006730

CONSULTAS CTCF

Asunto: 2017-386 EHMB

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-386.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TOCOS POR UNA  
RELACION MAS  
EQUILIBRADA



GO-PM-  
INFO V4

