

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-005103
Fecha de Radicado	09 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0056
Tema	Propiedad Horizontal – Temas varios

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Respetuosamente solicito el favor de explicarme las siguientes dudas:

1.- *Al preguntársele al Administrador de un edificio de 22 Aptos por el contrato de Prestación de Servicios, respondió "Efectué con el Presidente del Consejo un acuerdo de Palabra y por lo tanto no existe nada escrito". ¿Esto es válido como Contrato de Prestación de Servicios en Propiedad Horizontal?*

2.- *¿Es obligación del Administrador de Propiedad Horizontal elaborar una relación de los Ingresos por todo concepto: (Cuotas de Admón., Extras y otros), mes a mes y Apto por Apto. E incluirla en los anexos del Balance a 31/12 para conocimiento de los Copropietarios?*

3.- *¿Es obligación del Administrador de Propiedad Horizontal elaborar una Relación de todos los Egresos mes a mes por todo concepto (Cuotas de Vigilancia, pólizas y otros) e incluirla en los anexos del Balance a 31/12 para conocimiento de los Copropietarios?*

4.- *¿El Balance a 31/12, debe cumplir con las anotaciones 2 y 3 para firmarlo el Revisor Fiscal?*

5.- *¿Si existe un error en el total de un Rubro en el Balance a 31/12 puede avalarlo el Revisor Fiscal?*

6.- *¿Si se contrata Revisor Fiscal a partir del 01 de Julio de un año, se le debe pagar el Contrato a partir del 01 de Enero de ese año o a partir del 01 de Julio?*

7.- *¿El Revisor Fiscal en un edificio de Propiedad Horizontal debe certificar que el Reglamento de Propiedad Horizontal lo cumple el Administrador y en caso contrario comunicar a los copropietarios el incumplimiento?"*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. ¿Esto es válido como Contrato de Prestación de Servicios en Propiedad Horizontal?

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con la administración de una copropiedad, tal como lo planteado por el peticionario. En este sentido, le recomendamos revisar el Capítulo XI – Del Administrador del Edificio o Conjunto, contenido en la Ley 675 de 2001¹.

- 2. ¿Es obligación del Administrador de Propiedad Horizontal elaborar una relación de los Ingresos por todo concepto: (Cuotas de Admón., Extras y otros), mes a mes y Apto por Apto. E incluirla en los anexos del Balance a 31/12 para conocimiento de los Copropietarios?**
- 3. ¿Es obligación del Administrador de Propiedad Horizontal elaborar una Relación de todos los Egresos mes a mes por todo concepto (Cuotas de Vigilancia, pólizas y otros) e incluirla en los anexos del Balance a 31/12 para conocimiento de los Copropietarios?**
- 4. ¿El Balance a 31/12, debe cumplir con las anotaciones 2 y 3 para firmarlo el Revisor Fiscal?**

Con relación a las preguntas 2 y 3, es pertinente mencionar las funciones del administrador de una copropiedad establecidas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, los párrafos 4 y 5 indican lo siguiente:

“4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”.

En cuanto al nivel de detalle de los ingresos y los egresos que deben presentarse en los estados financieros de propósito general de la copropiedad, no existe una obligación ni una limitación específica. Sin embargo, es responsabilidad del administrador, en su calidad de encargado de la contabilidad, proporcionar información financiera que sea útil y relevante para que los copropietarios tomen decisiones económicas fundamentadas.

Los hechos económicos de la propiedad horizontal deben ser reconocidos, medidos, presentados y revelados de acuerdo con el marco técnico contable en el cual esté clasificada la copropiedad. Así mismo, los asientos contables, comprobantes de contabilidad y soportes deben cumplir con lo indicado en el Anexo 6² del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015³.

Con relación a la pregunta 4, las funciones del revisor fiscal adaptadas por este Consejo a las circunstancias de la copropiedad, fueron mencionadas en el concepto 2020-1153⁴, entre las cuales se encuentra “Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente”.

5. ¿Si existe un error en el total de un Rubro en el Balance a 31/12 puede avalarlo el Revisor Fiscal?

¹ <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leves/1665811>

² <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-6-del-dur-2420-de-2015-normas-sobre-sistema-/compilacion-anexo-6-a-diciembre-31-de-2020-normas>

³ <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30030273>

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En relación a los errores, el revisor fiscal, en desarrollo de su ejercicio profesional y en cumplimiento de sus funciones, deberá determinar si se presentan errores de corrección inmaterial o material que tengan impacto en su opinión. Después de realizar todo el trabajo pertinente, el revisor fiscal emitirá una opinión sobre los estados financieros dictaminándolos⁵. El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “el dictamen del revisor fiscal”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto 2022-0015⁶, en la cual se manifestó:

“(…) Dando respuesta a su consulta, invitamos al consultante a revisar el Documento de Orientación Técnica No. 17 – REVISORIA FISCAL PARA PEQUEÑAS ENTIDADES – Parte I – Tipos de Dictamen, en donde este Consejo presenta la estructura y contenido del dictamen, al igual que ejemplos referentes a los tipos de dictamen. Para efectos de acceso a dicho documento, puede consultar el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas?page=2>”.

6. ¿Si se contrata Revisor Fiscal a partir del 01 de Julio de un año, se le debe pagar el Contrato a partir del 01 de Enero de ese año o a partir del 01 de Julio?

Mediante el concepto 2021-0314⁷ emitido por el CTCP en respuesta a una consulta similar sobre el “periodo del revisor fiscal en una PH”, se proporcionó la siguiente respuesta:

“Dando alcance a la consulta remitida por este Consejo, es importante tener en cuenta que la responsabilidad del revisor fiscal se genera a partir de su nombramiento, y no desde el momento de su inscripción en la Cámara de Comercio, tal como lo expone el Consejo de Estado – Sección 4ª con número de radicado 25000-23-27-000-1999-0322-01- (11137) y la cual establece lo siguiente:

“La designación del revisor fiscal tiene en el Código de Comercio una formalidad adicional (registro en la Cámara de Comercio), pero su omisión no afecta o supedita la existencia y validez del acto de nombramiento, pues una vez elegido el revisor fiscal él debe iniciar el cumplimiento de sus funciones y asumir las obligaciones y responsabilidades propias de su cargo, por ello se dice que el registro mercantil es un acto declarativo, mas no constitutivo”.

Por tanto, las funciones del Revisor Fiscal deberán ser ejercidas desde el momento del nombramiento y la correspondiente aceptación por parte del Contador Público para ejercer como Revisor Fiscal.

Respecto del periodo del revisor fiscal, el numeral quinto del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, indica lo siguiente:

(…) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

⁵ **Artículo 38. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS.**

Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.

Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión “ver la opinión adjunta” u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.

Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia”.

⁶ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0a4face9-78b6-400c-a179-b1d833ea5015>

⁷ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e489a9f8-4308-4223-aa4f-69d2478ff8f0>

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Por lo anterior, el periodo del revisor fiscal corresponde al periodo de un año, e inicia desde el momento de su nombramiento en el acta de asamblea, a menos que en el acta se estipulen fechas y periodos diferentes”.

De acuerdo con lo anterior, si las funciones deben ser ejercidas a partir del momento del nombramiento, de igual manera lo sería el pago de los honorarios. No obstante, es fundamental revisar detenidamente las cláusulas pactadas en el acuerdo contractual.

7. ¿El Revisor Fiscal en un edificio de Propiedad Horizontal debe certificar que el Reglamento de Propiedad Horizontal lo cumple el Administrador y en caso contrario comunicar a los copropietarios el incumplimiento?”

La Ley 675 de 2001, en el capítulo X – De la asamblea general, indica:

*“(…) **Artículo 39. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, (...). La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. (...).”

Si durante el desarrollo de su ejercicio profesional el revisor fiscal evidencia que el Reglamento de Propiedad Horizontal no se cumple, deberá determinar según su criterio profesional si amerita convocar a una asamblea extraordinaria.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20