



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 28 de agosto de 2007

CTCP N° 151 / 2007

Señor(a):

**CONSEJO DE ADMINISTRACION
AGRUPACION MILENTA IV
TRANSV. 54 No 18-30
BOGOTA**

REFERENCIA:	
FECHA DE LA CONSULTA....:	20 de Abril de 2007
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Presentación Directa
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	
TEMAS.....:	REVISORIA FISCAL EN COPROPIEDADES

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA 1 (Textual):

“ DE ACUERDO A CONVERSACION SOSTENIDA CON SU DEPARTAMENTO JURIDICO Y DEBIDO A UN INCONVENIENTE DE (SIC) TIENE RELACION CON LA PROFESION CONTABLE Y, SE NOS HA PRESENTADO EN LA AGRUPACION MILENTA IV (PROPIEDAD HORIZONTAL), ME PERMITO SOLICITARLES SU AMABLE COLABORACION PARA SOLUCIONAR UN INCONVENIENTE QUE SE NOS VIENE PRESENTANDO CON EL REVISOR FISCAL ELEGIDO DURANTE LOS 3 ULTIMOS PERÍODOS, A CONTINUACION EXPONGO MIS ARGUMENTOS:

EN MARZO 24 DE 2007, SE CITO A ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, EN DONDE FUE ELEGIDA UNA NUEVA JUNTA ADMINISTRADORA Y REELEGIDO COMO REVISOR FISCAL EL



SEÑOR LISANDRO RODRÍGUEZ, HEMOS TENIDO DEMASIADAS DIFERENCIAS CON LA ANTERIOR PRESIDENTA DEL CONSEJO Y ADICIONAL CUANDO SE CITO EN ABRIL A UN NUEVO CONSEJO, DONDE SE DEFINIERON LOS NUEVOS CARGOS Y FUI NOMBRADA COMO PRESIDENTA, SOLICITE PARA REVISIÓN LOS ESTADOS FINANCIEROS A LA FECHA, YA QUE SOY CONTADORA Y HE MANEJADO VARIAS PROPIEDADES HORIZONTALES, QUE SORPRESA CUANDO EL ADMINISTRADOR ME INFORMA QUE POR EL AÑO 2007 EL REVISOR FISCAL NO HA REVISADO NADA.

LE SOLICITAMOS POR E-MAIL LA RESPUESTA AL PORQUE NO SE HABIA REALIZADO ESTA REVISION, YA QUE EN UNA OCASIÓN ANTERIOR UN ADMINISTRADOR ROBO UNA GRAN CANTIDAD DE DINERO QUE ESTA PAGANDO POR CUOTAS Y DEBIA HABER CANCELADO EN MARZO DE 2007, EN LA ASAMBLEA SE DIJO QUE EL SEÑOR ESTABA AL DIA Y CUANDO FUIMOS A VERIFICAR DEBE MAS DE 4 CUOTAS SIN QUE ESTE TEMA SE HUBIESE DEJADO CLARO A LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA, EL SEÑOR QUE ROBO ESTE DINERO HA SOLICITADO EN VARIAS OCASIONES UNA CERTIFICACIÓN Y EL NUEVO CONSEJO TAMBIÉN EN VARIAS OPORTUNIDADES POR ESCRITO (E-MAIL) SE LE HA PEDIDO QUE ENTREGUE ESTA INFORMACIÓN POR PARTE DEL ADMINISTRADOR CON VISTO BUENO DEL REVISOR FISCAL SIN QUE HASTA LA FECHA HAYA SIDO POSIBLE.

ADICIONAL A ELLO ENCONTRAMOS QUE SE ENTREGO PAZ Y SALVO SIN EL PROPIETARIO ESTARLO Y EN LA ASAMBLEA, SE SOLICITO LA DISCRIMINACIÓN DE UNAS CUENTAS CONTABLES QUE NO ESTABAN CLARAS, A LA FECHA ESTA INFORMACIÓN NO HA SIDO ENTREGADA Y SE ENCONTRARON IRREGULARIDADES EN LE LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA CUANDO EL DICTAMEN ESTA LIMPIO.

TAMBIÉN ACORDAMOS QUE LOS TEMAS DE REVISORÍA SE TRATARÍAN EN LA NUEVA ASAMBLEA QUE SE DEBE CITAR YA QUE EL PRESUPUESTO NO FUE APROBADO Y SE LE INFORMO AL SEÑOR LISANDRO RODRÍGUEZ QUE SU TRABAJO LO DEBERÍA HACER DE AHORA EN ADELANTE CUANDO EL ADMINISTRADOR ESTE EN LA ADMINISTRACION, YA QUE ANTERIORMENTE, SE LE HABIAN ENTREGADO LAS LLAVES Y CLAVE DEL PROGRAMA CONTABLE PARA QUE ENTRARA CUANDO EL LO QUISIERA.

LA RESPUESTA QUE NOS DIO PARA NO REVISAR FUE QUE SI LA ASAMBLEA LO REELEGÍA REVISABA DE ENERO A ABRIL Y SI NO QUE EL NUEVO REVISOR TENIA QUE HACERLO, QUE EL PERIODO FISCAL PARA ÉL ES DE ENERO A DICIEMBRE Y EL CONSEJO NO ERA NADIE PARA SOLICITARLE COSAS A ÉL; ESTO ME PARECE DEMASIADO GRAVE YA QUE SEGÚN MIS CONOCIMIENTOS EL REVISOR FISCAL ESTA OBLIGADO A CUMPLIR SUS FUNCIONES HASTA QUE EXISTA ALGUIEN NUEVO REELEGIDO.

POR TODO LO ANTERIOR SOLICITAMOS SU AYUDA PARA EMITIR UN CONCEPTO SOBRE ESTE TEMA, YA QUE LO QUE NOS ESCRIBIO (MEMORANDO ANEXO), SE SALE DE LO COMUN Y NECESITAMOS ESTA RESPUESTA PARA PRESENTARLA A LA ASAMBLEA Y SALVAR



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

CUALQUIER RESPONSABILIDAD.

LES AGRADECEMOS COLABORARNOS CON ESTE TEMA, YA QUE ADICIONAL A TODOS LOS PROBLEMAS QUE HAY EN EL CONJUNTO POR FALTA DE COMUNICACIÓN, LA PRESIDENTA Y EL ADMINISTRADOR SALIENTE HAN SIDO UN GRAN OBSTÁCULO PARA REVISAR CUALQUIER INFORMACIÓN CONTABLE.”

RESPUESTA:

Respecto de la situación planteada en la consulta, sobre el desempeño de un revisor fiscal en una copropiedad, nos permitimos hacer las siguientes precisiones:

- En primer lugar, es necesario tener en cuenta, que en nuestro medio el revisor fiscal es una institución que desarrolla actividades de vigilancia y control, con el fin de servir de garante de la correcta gestión de la persona jurídica bajo examen. Dicha institución para las copropiedades se encuentra establecida por la Ley 675 de 2001, arts. 56, que dispone que los conjuntos de uso comercial o mixto deben tener revisor fiscal, quien debe ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de copropietarios.
- En el caso de edificios o unidades inmobiliarias cerradas de uso exclusivamente residencial, la norma citada determina que la Revisoría Fiscal es optativa a elección de la asamblea general de copropietarios, siendo que de todas maneras, la realización de las funciones se debe actuar con total independencia y autonomía, que permita la emisión de su informe con la objetividad requerida en sus actuaciones.

Es claro que el desempeño del revisor fiscal debe sujetarse al cumplimiento de las exigencias de ley sobre la materia. Como se quiera que la Ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal, no establece funciones específicas para los revisores fiscales, dichos profesionales deben acogerse a lo establecido en el Código de Comercio en su Art. 207, en lo aplicable a las copropiedades. Sobre este tema el Consejo Técnico de la Contaduría en la Orientación Profesional No. 010 sobre Propiedad Horizontal, numeral 3.7.4 sobre Funciones del Revisor Fiscal, contempla:

“ 1. Cerciorarse de que las operaciones celebradas por la administración se ajusten a los estatutos y al reglamento de propiedad horizontal, a las decisiones de la asamblea de propietarios y del consejo de administración.

2. Dar oportuna cuenta al órgano que corresponda, de las irregularidades que



ocurran en el funcionamiento del ente, entendiendo que tales irregularidades se constituyen por acciones que se separen de las características establecidas y generen para la entidad riesgos y contingencias.

3. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan inspección y vigilancia, especialmente con las entidades municipales en relación con el cumplimiento de normas urbanísticas y de destinación de bienes comunes.

4. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad y las actas en los libros establecidos y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.

5. Inspeccionar asiduamente los bienes, no solo del ente sino los comunes que tiene a su cargo la administración, procurando que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos y de los que tengan en uso, verificando de manera especial la vigencia de las pólizas de seguros establecidas con carácter obligatorio por el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

6. Dar recomendaciones, practicar inspecciones y solicitar los informes necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales.

7. Dictaminar los estados financieros.

8. Convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.

9. Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea de propietarios. Dentro de estas atribuciones debe tenerse especial cuidado en la fiscalización del cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, de aportes al sistema de seguridad social integral y de todas aquellas normas legales cuyo incumplimiento pueda originar contingencias a la entidad.”

Como se desprende de lo anterior, el revisor fiscal de una copropiedad, al actuar en representación de los propietarios le corresponde desarrollar una labor integral y permanente de control, a fin de dar cuenta con la debida oportunidad de las diferentes actividades desarrolladas por la persona jurídica, de forma tal que de presentarse irregularidades, sus informes permitan tomar los correctivos necesarios para facilitar el mantenimiento normal de las operaciones del ente bajo examen.

De otra parte, es necesario tener en cuenta, que en aquellos casos en que el



revisor fiscal de una copropiedad, no se desempeñe con la eficiencia y diligencia esperadas de su gestión, en cumplimiento de dispuesto en el Art. 37 de la Ley 43 de 1990, que contiene los principios básicos que rigen el desempeño profesional del Contador Público, sino que por el contrario su actuación es irregular y denota negligencia que pudiere lesionar los intereses de la entidad controlada, dicha conducta puede ser denunciada ante la Junta Central de Contadores, quien como tribunal disciplinario de los contadores, le compete investigar y sancionar las mencionadas conductas.

De otra parte, en lo que respecta a las relaciones entre el Consejo de Administración y el revisor fiscal en una copropiedad, se entiende que estas se deben adelantar dentro de la mayor armonía y coordinación, partiendo de una adecuada planeación en aspectos tales como: cronograma de actividades, horarios de trabajo, flujos oportunos de información para evaluación y control, que facilite la gestión del revisor fiscal, y la presentación oportuna de sus informes.

Se debe tener en cuenta también que la administración debe velar porque el revisor fiscal disponga de la infraestructura apropiada para el desempeño de sus funciones, manteniendo adecuados canales de comunicación que permitan tanto el desarrollo de la gestión administrativa, como el desempeño de la gestión de revisoría fiscal de forma autónoma e independiente, a fin de no generar traumatismos que perjudiquen el desenvolvimiento del ente.

En lo referente al período del ejercicio de funciones por parte del revisor fiscal, se debe tener en cuenta que sus responsabilidades no se circunscriben al período contable como tal, sino que su responsabilidad va hasta la fecha de ejercicio efectivo de su cargo, es decir hasta cuando el ente nominador, en este caso la asamblea de copropietarios, designe un nuevo funcionario para desempeñar la función de control; por lo tanto es deber del revisor fiscal responder por sus funciones por todo el tiempo en que haya figurado como titular del cargo, es decir hasta la fecha en que el órgano competente tome la decisión de removerlo; momento a partir del cual puede proceder a hacer entrega formal de su cargo, presentando el correspondiente informe final de actividades a la asamblea de copropietarios.

Finalmente informamos a Ustedes que en atención a lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley 43 de 1990, respecto de la obligación de poner en conocimiento de la Junta Central de Contadores las conductas de los colegas que atenten contra la ética profesional; el Consejo Técnico al tener conocimiento del caso consultado en el que se observa una clara inobservancia de los principios de ética que rigen el actuar del contador Público, procede a compulsar copias de la consulta y de este oficio, al mencionado tribunal disciplinario con el objeto de que si encuentra mérito



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

inicie el correspondiente proceso disciplinario.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 7 de Noviembre y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/mfs

Documento1
00/00/0000 0:00