

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

Bogotá D. C., **12 JUN 2014**

Señor

NELSON CHAVEZ RUSINQUE

Calle 152 A No. 14 A 36 Int. 2 Apto 707

Barrio Cedritos

Bogotá - Colombia

nelsonchavezrusinque@yahoo.es

REFERENCIA:

Fecha de radicado	21 de febrero de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014 – 064 - CONSULTA
Tema	Obligatoriedad de las copropiedades a utilizar los nuevos marcos de contabilidad e información financiera. Pueden las copropiedades que tienen revisor fiscal contratar los servicios de un profesional diferente para que adelante una auditoria externa sobre los estados financieros dictaminados por el revisor fiscal.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

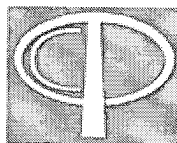
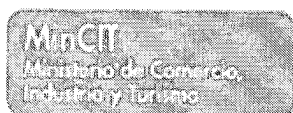
CONSULTA (TEXTUAL)

"Dada la necesidad de conocer sus conceptos a la mayor brevedad y contar con el soporte legal, acudo a la figura constitucional del Derecho de Petición, con el ánimo de obtener respuesta a la mayor brevedad, sobre los siguientes asuntos:

1. PERTINENCIA E IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIF EN LAS COPROPIEDADES

Como es sabido, las personas jurídicas legalmente constituidas como propiedades horizontales no cuentan con un Plan Único de Cuentas (PUC) propio, por lo que deben utilizar el establecido para comerciantes y dar cumplimiento al Reglamento General de la Contabilidad, contenido el Decreto 2649 de 1993, que determina las Normas y Principios de Contabilidad, junto con las demás normas que lo modifiquen, complementen o adicionen. Con base en lo anterior, pregunto:

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



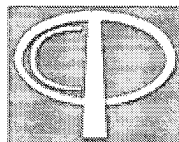
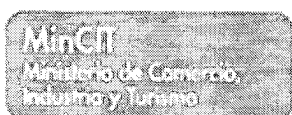
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

*¿están obligadas las copropiedades a migrar hacia las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFS y si es así, a cuál grupo pertenecen y a qué cronograma se deben acoger?
¿Cuál sería la consecuencia para la copropiedad, de no migrara (sic), hacia las NIIFS?, (sic).*

2. RESPONSABILIDAD DE REVISORES FISCALES: PRECEDENTE Y SUCESOR

Los estados financieros se deben presentar de manera comparativa con los del año inmediatamente anterior y, en consecuencia, el dictamen del revisor fiscal debe hacer referencia a los dos años, por lo cual este profesional no se puede limitar a hacerlo sobre la simple transcripción de las cifras del año anterior, sino que debe evaluar la razonabilidad de lo informado sobre los dos periodos. ¿Qué sucede si en su examen determina que los del año anterior no presentaban dicha razonabilidad y tal circunstancia no fue informada a la asamblea, ni el profesional a cargo expresó salvedad alguna, dando un dictamen limpio, que complementó con un informe en el que expresó otra serie de deficiencias, que en mi concepto también merecían una salvedad y, al consultarle como colega sucesor, mediante solicitud escrita y personal, no dio las explicaciones satisfactorias? Algunos de los casos particulares son los siguientes, sobre los cuales requiero su concepto contable, así como cuál sería el efecto en el dictamen del revisor fiscal del momento y en el de su sucesor:

- 2. 1. **Cartera.** Los deudores por expensas comunes a diciembre de 2012 ascendían a \$260 millones, menos \$32 millones en consignaciones sin identificar, las cuales representan el 12%. En mi opinión, esto hace que el rubro no sea razonable, por cuanto no puede haber certeza sobre los saldos individuales, que pueden estar afectados por la no aplicación de consignaciones no reportadas. De otra parte, dichas consignaciones se deben presentar como un Pasivo y no como un menor valor de la cartera, pues ni siquiera se hace por presentación, por cuanto contablemente están registradas así.*
- 2. 2 **Provisión de cartera.** A pesar de la cuantía tan significativa y de que las normas de contabilidad obligan a establecer la provisión, no se está dando cumplimiento. La revisoría fiscal saliente y la administración manifestaron ante mi requerimiento que: “...**en propiedad horizontal no se acostumbra a provisionar la cartera porque está respaldada con los inmuebles**”. No valió ninguna argumentación, en el sentido de que la costumbre no está por encima de la norma y que los inmuebles no están “hipotecados” como garantía real, ni que aunque así fuera, se exime la obligación de constituir las provisiones de ley.*
- 2. 3. **Intereses de mora.** Dentro de la cartera había \$15.6 millones por intereses de mora, en su mayoría causados y no recaudados, dada la cuantía de la cartera por expensas comunes. A pesar de ello, no se aplica la política de registrarlos en Cuentas de Orden, o en su defecto, realizar la correspondiente provisión, con lo cual se están sobre estimando los ingresos con sumas no recaudadas, afectando el flujo de disponible para atender las obligaciones de la copropiedad.*

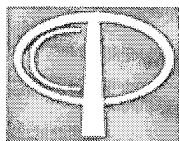
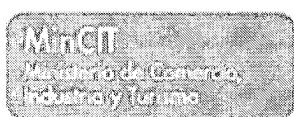


Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

2. 4. **Propiedad, planta y Equipo.** *Pasó de \$0 en 2011, a \$24 millones en 2012 y no se presenta la correspondiente Nota aclaratoria en los Estados Financieros. Esta significativa variación simplemente se presenta como una cifra, sin justificación de la autorización para tales adquisiciones, considerando que al no haberse registrado como gastos, se estarían subestimando éstos en la Ejecución Presupuestal y desvirtuando el “Resultado del ejercicio”, lo que significa implícitamente que se tomaron recursos de “Excedentes acumulados”, lo cual requeriría autorización previa de la Asamblea. En otro aspecto, el conjunto posee algunos bienes inmuebles como depósitos y parqueaderos, los cuales no se aprecian en los Estados Financieros ni en sus Notas, sobre los cuales no hay claridad, ni sobre la afirmación que se hace en la Nota 2 en el sentido de que “la copropiedad está exenta de impuestos nacionales y distritales por efectos de la Ley 675/2001”, que no aplica en este caso, pues sería responsable de los impuestos de valorización y predial, así como de renta, en caso de enajenar estos bienes que no se consideran comunes, sino privados. Lo anterior se corrobora en la Nota 18, en la que se muestra el gasto de impuestos por valor de \$1.453.000, indicando que corresponden al pago de predial de 13 parqueaderos del conjunto.*
2. 5. **Patrimonio.** *Incluye “Superávit de Capital por donaciones”, correspondiente a donación de la empresa de vigilancia, por valor de \$5.200.000; en mi concepto, se debió registrar como ingreso.*
2. 6. **Ejecución Presupuestal – Recuperación de Cartera.** *En los ingresos presupuestados incluyen \$36.000.000 por este concepto, que sólo tendrían lugar en caso de haber “castigado” cartera en años anteriores y recaudarla o recuperarla en 2012, que no parece haber ocurrido; con esta figura se están sobreestimando los ingresos, puesto que ya se causaron en su momento, con lo que se quita a la copropiedad la disponibilidad de estos recursos, que no ingresan, mientras los gastos sí tienden a ejecutarse. En el Estado de Resultados comparativo se aprecia que por el año 2011 se “ingresaron” \$50.917.177 por este mismo concepto, así como otras sumas en años anteriores, lo cual podría constituir una práctica indebida, al mostrar ingresos que no son reales, por cuanto no corresponden a lo señalado y, por consiguiente se están sobre estimando los ingresos y resultados del ejercicio, que a su vez desvían la atención en la sobre ejecución de gastos, con posible exceso de atribuciones, pues se estarían tomando sin consentimiento alguno, excedentes acumulados, pudiendo dar lugar a consecuencias legales para los responsables de preparar, certificar y dictaminar los Estados Financieros.*

3. VALIDEZ DE UNA AUDITORIA, EN EJERCICIO DE LA REVISORÍA FISCAL

En otra copropiedad, el Consejo de administración del año 2012 incurrió en exceso de atribuciones al ejecutar una obra no autorizada, generando déficit al cierre del ejercicio, situación expresada en el dictamen de la revisoría fiscal y aceptada por ellos ante la asamblea. Posteriormente el



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

presidente del nuevo consejo presumió que habría posibles manejos indebidos no informados y citó asamblea extraordinaria pidiendo el cambio del revisor fiscal, sin haber realizado previamente requerimiento a éste para obtener las explicaciones, como corresponde a todo debido proceso. La asamblea no se desarrolló por cuanto fue citada indebidamente y simplemente se dio una reunión informal y se escuchó a las partes. Posteriormente, el presidente remitió un comunicado al revisor fiscal, exigiendo explicaciones a asuntos que ya estaban claros y a otros, sin fundamento, todo lo cual se le respondió por escrito. No obstante, luego se contrató una auditoría externa para revisar el periodo de 2012, hasta marzo/2013. ¿Es válida esa contratación que no fue autorizada por asamblea, generando un costo no presupuestado? ¿Desde el punto de vista profesional, puede un auditor aceptar este encargo, sabiendo que hay un revisor fiscal que ya emitió su dictamen y que parte del periodo a evaluar (enero a marzo/2013) corresponde a su actual ejercicio, sobre el cual debe dictaminar en la próxima asamblea? Cabe señalar que el auditor no solicitó ninguna información al revisor fiscal. ¿Qué responsabilidad tienen el representante legal al firmar el contrato y el Consejo de administración, quien no lo suministró, ni la copia del acta en que se aprobó, solicitados por escrito?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, 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.

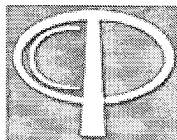
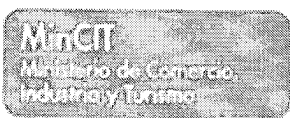
Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos y en el mismo orden en que fueron presentadas:

1.- El artículo 1° del Decreto 3019 de 2013 establece los requisitos para ser considerado como microempresa así:

"1.2 Aplicarán esta NIF las microempresas que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- (a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores;*
- (b) poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMML V)*
- (c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMM."*

Adicionalmente, en el último párrafo del artículo 1° del Decreto 3019 de 2013 se dispuso lo siguiente: "...De acuerdo con lo establecido en el artículo 2° de la Ley 1314 de 2009, esta norma



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

será aplicable a todas las personas naturales y entidades obligadas a llevar contabilidad que cumplan los parámetros de los anteriores literales, independientemente de si tienen o no ánimo de lucro.” (Subrayado fuera del texto).

En ese mismo sentido, el párrafo del artículo 2 de la Ley 1314 de 2009 dispuso lo siguiente:

“Deberán sujetarse a esta Ley y a las normas que se expidan con base en ella, quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información como prueba.”

Por lo anterior, las propiedades horizontales, bien sean residenciales, mixtas o comerciales, deberán utilizar el Nuevo Marco Técnico Normativo para las microempresas o para las Pymes, según la propiedad horizontal cumpla con los requisitos para pertenecer a uno u otro grupo.

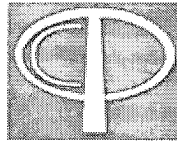
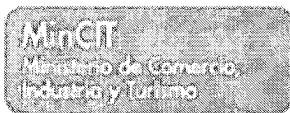
2.- Sobre el tema relacionado con las diferencias de criterio entre el revisor fiscal precedente y sucesor en relación con la opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros emitida por uno de ellos, es importante advertir que esta entidad no ejerce funciones de consultoría y en tal virtud no tiene competencia para emitir conceptos sobre casos específicos y mucho menos tiene competencia para calificar las actuaciones de los profesionales que ejercen la profesión de contador público.

En todo caso, si el consultante considera que no se aplicaron de manera adecuada los principios de contabilidad generalmente aceptados, o que en el ejercicio de la revisoría fiscal no se tuvieron en cuenta las normas de auditoría generalmente aceptadas, le asiste el derecho de colocar a consideración del Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores los hechos ocurridos, a fin de que ese organismo investigue y tome, si es del caso, las medidas disciplinarias que considere necesarias.

3.- En relación sobre su inquietud sobre si es válido contratar los servicios de un profesional para que realice una auditoría externa en una copropiedad donde existe revisor fiscal, la respuesta es que esto es perfectamente válido, toda vez que el encargo de una auditoría externa se realiza de manera voluntaria, es decir, no existe ninguna obligación legal, solo la intención del representante legal de conocer sobre la razonabilidad de los estados financieros y el adecuado cumplimiento de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

A este respecto es necesario tener en cuenta el artículo 57 de la Ley 43 de 1990, el cual al referirse a las relaciones del contador público con sus colegas, estableció lo siguiente:

“Ningún contador público podrá dictaminar o conceptuar sobre actos ejecutados o certificados por otro contador público que perjudique su integridad moral o capacidad profesional, si antes haber solicitado por escrito las debidas explicaciones y aclaraciones de quienes haya actuado en principio.”



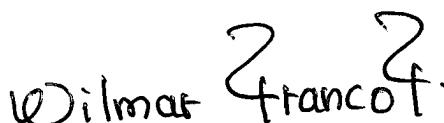
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Por lo anterior, se entenderá que el representante legal está en su derecho de contratar los servicios profesionales de un contador público para que emita una opinión sobre la razonabilidad de la información financiera, pero no para que conceptúe sobre actos ejecutados o certificados por otro contador público a menos que se soliciten por escrito las explicaciones que fundamentaron las decisiones de quien actuó en principio.

Ahora bien, sobre el hecho de que el gasto que se generó por el pago de los honorarios al profesional que realizó la auditoria no fue autorizado por la asamblea general de copropietarios, el revisor fiscal deberá informar al Consejo de Administración y a la asamblea general sobre la extralimitación en las funciones del representante legal a fin de que se tomen los correctivos que consideren necesarios.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *“Salvo disposición legal en contrario, 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

Proyectó: Carlos A. Castro Losada
Consejero Ponente: GSC
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP