

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

OLGA CARVAJAL

Email: olcarro70@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-018373

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	12 de agosto de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0749- CONSULTA
Código referencia:	O-2-962
Tema:	Revisoría Fiscal – Contador en copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

Vivo en un conjunto residencial, este conjunto tiene contador y revisor fiscal.

Durante la administración del 2015 a 2018, tuvimos la misma revisoría fiscal y desde el 2015 a la fecha tenemos la misma contadora. Como se puede ver el período de estas dos contadoras fue largo.

En la asamblea del 2019, para la entrega de informes del año 2018, se cambió la revisoría por decisión de la asamblea y ganó por votación. El anterior cambio se debió a que en la asamblea del año anterior al nombrar el consejo de administración **la revisora fiscal dio fe pública a la asamblea de que todos los miembros postulados para ese consejo de administración se encontraban al día, lo cual era falso pues se encontraban atrasados en el pago de las cuotas de administración dos de ellos con valores altos.**

En el año 2019, la revisora fiscal entrante, tuvo que recurrir a la comunidad mediante cartelera pues no se le quería entregar el cargo. He de aclarar que la nueva revisora es una señora de la tercera edad, honesta y propietaria.

Revisando empezó a encontrar varias anomalías, quien nos la explicó en asamblea extraordinaria del 28 de julio del mismo año, para poder revertir estas partidas pues ya habían sido aprobadas por asamblea. Esta anomalía la nueva revisora las comentó con la contadora para llegar a la asamblea, pero que hizo la contadora llamó a la administradora, a la antigua revisora fiscal y se unieron con un grupo de propietarios para indisponer la asamblea.

1.- El balance General se encontraba totalmente inflado en el rubro de cuentas por cobrar honorarios e intereses, este valor superaba los \$ 18.000.000. La contabilización de esta partida fue así:

Eran deudores morosos por ejemplo:

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

13050507	CUENTAS POR COBRAR Honorarios	18.000.000
	Casa 3 xxx	
	Casa 20 xxx	
	Casa 81 xxx	
	Con contrapartida	
281505	INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	18.000.000
	Casa 3 xxx	
	Casa 20 xxx	
	Casa 81 xxx	

O sea que la cuenta por cobrar honorarios (e intereses que igual lo cargan), se encuentra inflada en esta valor pues los ingresos recibidos para terceros que no entraron nunca al conjunto, es decir que creemos que fue una forma ficticia de cuadrar la partida doble, pues esos ingresos recibidos para terceros han debido de ser directamente para los abogados, que tampoco tienen soporte alguno ni el valor de los abogados contratados tienen todo este valor .Además investigando vemos que esta cuenta según el CTCP dice:

El Decreto 2650 de 1993 describe la cuenta 2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS así: "Registra los dineros recibidos por el ente económico a nombre de terceros y que en consecuencia serán reintegrados o transferidos a sus dueños en los plazos y condiciones convenidos" Como pueden ver en esta rubro figuran los mismos deudores contra ellos mismos en los ingresos recibidos para terceros Se nos presenta en el balance la cuentas por pagar contingencias comerciales (vigencia ant. 2011), por un valor de \$ 7.587.099, dentro del cual se encuentra un valor de \$ 5.500.000, cuentas por pagar al conjunto. Vemos inverosímil que el conjunto le deba al mismo conjunto.

Como ustedes bien saben todos los conjuntos tienen zonas comunes y que los servicios públicos (en nuestro caso la energía) de estas zonas son cubiertas por la administración. Se encontró que una zona común en el recibo de energía se pagaba una tarjeta Codensa desde el año 2017, tarjeta que figura a nombre de una persona natural, por un valor de \$ 2.500.000 aproximadamente por compra de electrodomésticos, y el conjunto desde el 2017 hasta junio de 2019, pago una crédito que ni siquiera era de nosotros. Según la contadora ella ni la revisora se habían dado cuenta de esto, es decir que pagamos 18 cuotas de una tarjeta de crédito que no tenemos que asumir los propietarios.

Se encuentra que un residente estando en mora en el año 2017 y tenía un proceso en juzgado, sin embargo se le expide certificación de paz y salvo de estar al día en esa fecha, lo cual hace caer el proceso, pero sin embargo el abogado cobró sus honorarios y es lógico pues en la certificación se hizo fraude y el conjunto tuvo que asumir el costo de los honorarios de abogado.

Nuestra inquietud es, **quien nos puede asesorar para estos casos y si es posible nos aclaren todo esto.** Tenemos los soportes de estos casos y mucho más que ha entregado la revisora en el dictamen al consejo de administración **Puede la contadora mandar informes sin revisar, dónde el gasto de las cesantías da negativo.**

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

La revisora ha solicitado los balances de prueba con movimiento pero la contadora y la administradora hacen caso omiso a esto,

RESUMEN

La denuncia de irregularidades es un informe que debe emitir el revisor fiscal con destino al Administrador, al Consejo de Administración, a la Asamblea de copropietarios, cuando identifique irregularidades en la gestión administrativa.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a las preguntas del peticionario, en primer lugar debemos anotar que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera, revisoría fiscal y aseguramiento. Como se indicó antes, las orientaciones son de naturaleza general y abstracta, por cuanto al CTCP no le es posible conocer todos los hechos y circunstancias que rodean el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un hecho económico; por lo tanto es responsabilidad del profesional que suscribe un encargo de auditoría, revisoría fiscal, trabajo de revisión el de asegurarse de que se cumplen todas las normas profesionales, y los requerimientos legales y reglamentarios que sean aplicables, además de cumplir los requisitos de competencia profesional que son requeridos para la prestación de sus servicios profesionales.

Así mismo, señalamos que de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001, “*el Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal*”. Además en el artículo 51 se establecen las funciones del Administrador. También, los miembros del consejo de administración son administradores (art. 22 ley 222 de 1945), además son órgano de administración (ley 675 de 2001, art. 36), por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad, y la responsabilidad a su vez se genera por acción o por omisión, en consecuencia, tal como lo indica el artículo 24 de la citada Ley 222 de 1995. Igualmente es importante tener en cuenta lo estipulado por el artículo 43 de la Ley antes

citada sobre responsabilidad penal, cuando fuere el caso.

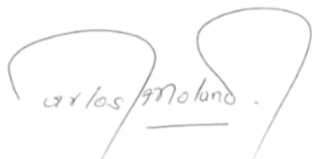
Por otra parte si la peticionaria considera que el contador o el revisor fiscal han cometido faltas en el ejercicio de sus funciones o en la información que certifica que violen las normas que rigen la profesión le aclaramos que con base en lo establecido en los artículos 35, 37.4, 37.6, 37.7, 69 y 70 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales.

Del mismo modo debe tener claro que la denuncia de irregularidades es un informe que debe emitir el revisor fiscal con destino al Administrador, al Consejo de Administración, a la Asamblea de copropietarios, según los casos, cuando identifique irregularidades en la gestión administrativa. Este informe debe ser elaborado oportunamente, de tal forma que los distintos órganos a los cuales está dirigido puedan tomar las acciones pertinentes, de acuerdo con sus funciones.¹

Por último y para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/

¹ Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Documento de Orientación Técnica No. 15, Copropiedades de Uso Residencial o Mixto página 101.
<http://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>