



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

CTCP-10-01029-2015

Bogotá D. C.

Señor
HAROLD LEONARDO GOMEZ LARROTA
Calle 144 No. 12-09 Apartamento 303
Edificio Plaza Montecarlo
Bogotá - Colombia

 **MinCIT**
2-2015-020619 REF: 1-2015-018057
2015-12-21 01:45:44 PM FOL: 2
MEDIO: Postexpress ANE:
REM: GABRIEL SUAREZ CORTES
DES: HAROLD LEONARDO GOMEZ LARROTA

Asunto: **Consulta 1-2015-018057**
Destino: **Externo**
Origen: **10**

Fecha de la Consulta	26 de octubre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 920 - CONSULTA
Tema	RESPONSABILIDAD - REVISOR FISCAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, el parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012, el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 y el decreto 0302 de 2015, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Adquirimos una casa en un Condominio Campestre de uso residencial en la Sabana de Bogotá, luego de un año descubrimos que en el respectivo REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL no se contempla CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y por tanto los órganos de administración y control son: (1) La ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, y, (2) REVISOR FISCAL.

Durante todo el año 2014 funcionó un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN delegado por la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS con las funciones de la LEY 675 del 2001, y en tanto, dispusieron del presupuesto de la copropiedad, sin que nada, entre otros, informara el REVISOR FISCAL sobre su inexistencia.

(...)

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



GD-FM-009.v10

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

Se consulta dentro del marco legal pre-establecido y ante todo frente al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** vigente en Colombia:

1., *La omisión del REVISOR FISCAL de informar a los copropietarios sobre la inexistencia legal de un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en el REGLAMENTO constituye algún tipo de falta disciplinaria en el ejercicio profesional de la contaduría pública?*

2. *Es obligatoria la suscripción de los recibos de pago por concepto de expensas comunes o, por el contrario, basta con la expedición de los mismos sin firma alguna?*

3. *Existe responsabilidad patrimonial del REVISOR FISCAL que permitió, contra reglamento y ley, realizar erogaciones PROGRAMADAS Y AUTORIZADAS por miembros de un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (SIC) inexistente?*

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 CTCP 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:

El numeral 5° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, acerca de las funciones de la Asamblea, establece:
“(…)

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.”*

De igual forma, el artículo 53 de la citada Ley, acerca de la Obligatoriedad de tener consejo de administración, señala:

***ARTÍCULO 53. Obligatoriedad.** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

Así mismo, la sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, define el reglamento de propiedad horizontal, de la siguiente manera:

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

"Reglamento de Propiedad Horizontal: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal".

De acuerdo con lo anterior, y dando respuesta a la consulta formulada por el peticionario, en nuestra opinión, respecto a los numerales 1 y 3, este Consejo carece de competencia legal para pronunciarse sobre la integridad y legalidad de las actuaciones del revisor fiscal.

De otra parte, si el peticionario considera que el revisor fiscal ha expuesto a la Copropiedad a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Respecto a la pregunta 2, referente a inconsistencias evidenciadas en los recibos de pago, es claro que deben haber medidas apropiadas de control interno para garantizar que estos documentos sirvan como prueba contable, lo cual se dificulta si carecen de las firmas de las partes que intervienen en la operación. Sin embargo, este es un tema que debe estar definido dentro de las políticas de la Administración, las cuales hacen parte integral del sistema de control interno de la propiedad horizontal.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 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 cifó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,



GABRIEL SUÁREZ CORTÉS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

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



GD-FM-009.v10

