

CTCP-10-00043-2020

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
YANIRA TRASLAVIÑA
E-mail: yanira.traslavina@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-000227

REFERENCIA:

| | |
|-----------------------|---|
| Fecha de Radicado | 8 de enero de 2020 |
| Entidad de Origen | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP | 2020-0006 –CONSULTA |
| Código referencia | O-4-962 |
| tema | Copropiedades – Honorarios del Revisor Fiscal |

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

Con respecto a su pregunta, el Art. 38 de la ley 675 de 2001 indica que corresponde a la Asamblea de copropietarios la elección y remoción del revisor fiscal, así como la fijación de sus honorarios conforme a lo dispuesto en el presupuesto de la copropiedad, el cual debe ser aprobado por la asamblea de copropietarios. El período del revisor fiscal deberá ser establecido conforme al reglamento de la copropiedad, el cual en su defecto deberá ser de un año. Por ello, cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la copropiedad, por ejemplo el de los honorarios, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea, el contrato y la oferta de servicios.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

“Reciban un cordial saludo, me dirijo a ustedes para solicitar su asesoría en el siguiente tema:

El sábado 8 de junio de 2019 fue elegida en asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto residencial Alborada Real 2 (Zipaquirá), la señora (...), (Contadora pública de la U. Santo Tomás, especialista en aseguramiento y control interno de la U. Javeriana, con certificado de conocimiento de normas internacionales) para desempeñar el cargo de revisora Fiscal del conjunto.

Con el mandato de la Asamblea, y un salario asignado en el presupuesto de \$670.000 mensuales, la señora (...) comenzó a trabajar para el conjunto a partir de la fecha ya mencionada. Deseo aclarar que el administrador de turno no elaboró contrato alguno ni fijó condiciones distintas a las informadas en la Asamblea, para la realización del trabajo de Revisoría Fiscal.

Para el mes de junio de 2019 (...) presentó cuenta de cobro por \$ 4.020.000 incluyendo cobro no solo del mes de junio sino desde el mes de enero de 2019 (seis meses), argumentando que por tener que firmar los estados financieros del año, ella había realizado la revisión de los meses anteriores y que estaba cobrando según el presupuesto asignado por la copropiedad.

Es importante aclarar que la realización de este trabajo no fue informada ni concertada con el administrador o el Consejo de Administración, razón por la cual el Consejo aprobó únicamente el pago del mes de junio y de allí en adelante.

Soy vocal en el Consejo de Administración y hemos debatido muchas veces sobre el tema, pero consideramos que al no haber estado pactado contractualmente ella debió informar por escrito que entraría a revisar y facturar meses anteriores, pensamos que era posible la firma de los estados financieros de los primeros meses con salvedad o que ella debió solicitar autorización para realizar y facturar los meses anteriores a su contratación.

La revisora insiste en que no se podían firmar con salvedad y que era obligatoria la realización del trabajo, argumente también que el presupuesto está y que ella demandará al Consejo de Administración para que le pague el trabajo realizado.

Nosotros no somos contadores y no sabemos si estamos incurriendo en una falta. “

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. 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.

En primer lugar debemos anotar que el CTCP no presta servicios de consultoría, su función, establecida en normas legales, es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento, por ello, el conflicto deberá resolverse de acuerdo

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



considerando lo aprobado por la asamblea, el contrato que formaliza en encargo de revisoría fiscal, y la propuesta económica presentada por este profesional.

Con respecto a su pregunta, el Art. 38 de la ley 675 de 2001 indica que corresponde a la Asamblea de copropietarios la elección y remoción del revisor fiscal, así como la fijación de sus honorarios conforme a lo dispuesto en el presupuesto de la copropiedad, el cual debe ser aprobado por la asamblea de copropietarios. El período del revisor fiscal deberá ser establecido conforme al reglamento de la copropiedad, el cual en su defecto deberá ser de un año. Por ello, cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la copropiedad, por ejemplo el de los honorarios, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea, el contrato y la oferta de servicios.

***Art. 38. Naturaleza y Funciones.** *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original)

PARÁGRAFO. *La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.”*

Para el caso expuesto en su consulta también deberá tenerse en cuenta la fecha a partir de la cual se formaliza el contrato del revisor fiscal y la fecha en que su nombre es registrado en la alcaldía de la localidad, conforme a los requerimientos del Art. 8 de la ley 675 de 2001. Por ello, si el nombramiento formal se efectúa el 8 de junio, es a partir de esta fecha que debe contarse el tiempo de vinculación

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

del revisor fiscal, el cual generalmente debe coincidir con el período para el que es nombrado el consejo de administración, este podría corresponder a un período distinto del establecido para la presentación de los estados financieros.

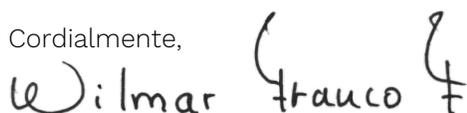
Respecto del tema de los estados financieros, debemos anotar que el responsable de ellos es la administración de la entidad, y del contador público que presta sus servicios a la copropiedad. El revisor fiscal no puede ser responsable de la preparación y presentación de dichos estados financieros, por cuanto ello lo inhabilitaría para emitir un dictamen sobre los estados financieros.

Otro asunto distinto es la forma en que el profesional de la contabilidad cobra por sus servicios, y para ello se deberá revisar la propuesta económica que fue considerada por la Asamblea, al efectuar su nombramiento. Existen funciones que se cumplen de forma mensual, y otras, como el del dictamen de los estados financieros que podría cubrir períodos anteriores a su vinculación. Por ello, la única forma de dirimir el conflicto es que en las propuestas económicas y en la aprobación de la asamblea se separe el costo de los diferentes servicios prestados por el profesional de la contabilidad, más aun teniendo en cuenta que el período del revisor fiscal puede extenderse más allá del período para el cual se presentan los estados financieros.

En este caso, debe revisarse el presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios, si el revisor fiscal cobra el importe mensual asignado durante el año completo, que incluye los 5 meses del año anteriores a su vinculación, se deberá establecer si existirá un cobro adicional en los meses del año siguiente al de presentación de los estados financieros y que podrían formar parte del período del contrato. Por ejemplo, si la asamblea de copropietarios aprobó su vinculación por un período de 12 meses, junio-2019-mayo de 2020, y el revisor fiscal cobra los honorarios de 12 meses correspondientes al período que cubre los estados financieros que dictamina, y además realiza el cobro de los cinco meses del año 2020, y que cubre una parte del período del contrato, el importe de los honorarios cobrados diferiría de lo aprobado en el presupuesto y que generalmente se asigna para períodos de 12 meses.

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,



WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Wilmar Franco Franco
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/ Leonardo Varón García

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



Radicado relacionada No. 1-2020-000227

CTCP

Bogota D.C, 12 de febrero de 2020

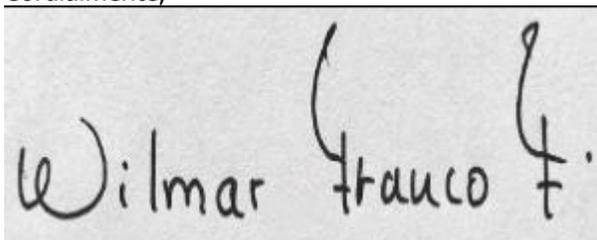
Señor(a)
yanira traslavina
yanira.traslavina@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0006

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: