

CTCP-10-01405-2019

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2019-030937

**REFERENCIA:**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado     | 25 de octubre de 2019  |
| Entidad de Origen     | Consejo Técnico de la Contaduría Pública                     |
| Nº de Radicación CTCP | 2019-1053 -CONSULTA  |
| Código referencia     | O-4-962  |
| tema                  | Actuación Revisor Fiscal - directrices contables copropiedad |

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 y 2483 de 2018, 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:**

El CTCP no conoce disposición alguna que establezca inhabilidades o incompatibilidades o algún tipo de restricción para que el revisor fiscal participe en las reuniones de los órganos de administración. No obstante lo anterior, deberá tenerse en cuenta que el revisor fiscal no cumple funciones administrativas, de hacerlo se configurarían amenazas para los cuales no podrían aplicarse salvaguardas, para el cumplimiento de los principios de ética y de independencia que deben observar todos los contadores públicos en el ejercicio independiente.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



La función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, si un miembro de la copropiedad o un tercero se ha visto afectado por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, estos podrían informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 667 de 2017, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Con sorpresa recibo aconteceres al rededor del actuar de la revisora fiscal de la agrupación de vivienda en donde resido. En Asamblea de Propietarios fui electo consejero para el periodo 2019-2020. En reunión de los consejeros elegidos fui designado como presidente de este cuerpo directivo. En reunión de consejo de administración citada por el suscrito como presidente para el día 29 de abril de 2019 decidí de manera unilateral retirarme de esa reunión al iniciar la misma y hasta la fecha no he vuelto a asistir a reuniones del consejo, primero por cuanto no he vuelto a ser citado y segundo por cuanto he tratado de evitar diferencias con la actual revisora fiscal.*

*Mis consultas son las siguientes:*

*1. La Revisora fiscal de la agrupación de manera habilidosa ha querido manejar las reuniones de consejo y sin ser invitada oficialmente se inmiscuye y pretende hacer parte del consejo sin que a ella le corresponda derecho alguno en auto invitarse. Precisamente en la última reunión a la cual asistí solicité incluir en el orden del día, la presentación de una queja en contra de la revisora por parte de un propietario, quien se quejó de la mencionada indicando que la revisora perdía la independencia que debía conservar por cuanto toma partido en las decisiones y discusiones de la Asamblea e induce a que se tomen determinaciones que a su gusto no la favorecen.*

*De lo anterior es cierto por cuanto fue ella quien indujo a que la asamblea no permitiera que este propietario hiciera parte del consejo de administración y con movimientos sospechosos manejó el actuar de varios propietarios para que votaran en su contra. De este acto, como consejero soy testigo y quedó en audio de la asamblea constancia de ello, de otra parte y sobre el mismo tema es reincidente la revisora en asuntos de interferir con el proceder de los propietarios pues a queja interpuesta por otro de los propietarios en plena asamblea le solicitó a esa revisora que le indicara cual había sido su recomendación sobre la firma de un contrato de vigilancia a lo cual la revisora respondió que ella no había dado ninguna recomendación por cuanto se encontraba en vacaciones y no había tenido tiempo (es preciso tener en cuenta que esta respuesta la dio en reunión de consejo y en el audio de la reunión se encuentra la evidencia); sobre este aspecto también como consejero soy testigo y quedo evidencia en el audio de la asamblea celebrada. A este respecto cuando se trató de ventilare el tema en reunión de consejo se auto invitó para evitar se discutiera el tema y al otro día la revisora abordó al propietario quejoso para hacerle reclamo del porque había puesto esta reclamación. Por los comentarios anteriores mi primera inquietud es ante los hechos anteriores, ¿se puede considerar que la designada revisora fiscal ha incurrido en falta contra la independencia que debe conservar en el ejercicio de su función? Si es una conducta no decorosa, ¿esta conducta implicaría que la revisora fiscal deba hacerse a un lado y renunciar hasta tanto no aclare su proceder? ¿Debe renunciar a solicitud de cual cuerpo directivo?*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



2. Para la adquisición de la póliza de zonas comunes, el área contable con el aval de la revisora fiscal presentaron estados financieros con un valor del patrimonio que permitía que la compañía de seguros asegurara las zonas comunes por un valor superior a 5.000 millones de pesos. Posteriormente en los estados financieros presentados ante la asamblea y ya con el detalle de estudio y fuentes encuentro que el valor del patrimonio está compuesto únicamente por utilidades de ejercicios anteriores y del ejercicio actual y la revalorización del patrimonio no tiene valor ni es parte del patrimonio. Si bien es cierto lo que se pretendió con la aplicación de las NIIF era que los entes mostraran valores reales, también lo es que el patrimonio no puede desaparecer de los estados financieros, de hecho en el valor del activo las zonas comunes y algunas propiedades que son de todos los propietarios tienen un valor representativo pues no se compadece con los valores reales de los activos que hacen parte de la copropiedad. En una de las notas a los estados financieros la revisora fiscal conceptúa que no se tienen valores en el patrimonio por cuanto el valor de las zonas comunes (120 Parqueaderos, salón comunal, tres locales, zona de recepción y oficinas de administración) está inmerso en el valor de cada una de las propiedades, es decir, de las zonas privadas.

Sobre estas inquietudes expuestas, mi inquietud radica en que: ¿Es procedente y técnicamente aceptable que se emitan estados financieros diferentes a los que debe aprobar la asamblea solo por la necesidad de que se aseguren las zonas comunes y luego se eliminen los valores de las zonas comunes del activo y de la revalorización del patrimonio? ¿Es técnicamente válido que se incluya una nota a los estados financieros y se indique que el valor de las zonas comunes es parte del valor de las zonas privadas es decir que ese valor de las zonas comunes está incluido en el valor de cada casa? ¿Si técnicamente fuera esto cierto que el valor de las zonas comunes hacen parte del valor de cada casa no tendría que indicarse en qué proporción? los parqueaderos son del conjunto y ninguna casa tiene parqueadero escriturado. Si resultare que estos conceptos son equivocados, ¿qué procedimiento debe seguirse para que se sancionen las conductas que representen manejos equivocados y cuál sería la sanción y quien la impondría?

3. Mi designación como consejero fue dada por la asamblea de propietarios, no se me volvió a citar a reuniones por cuanto yo me retiré de una efectuada en el mes de abril y en razón a los roces con la revisora fiscal quien en la última reunión de consejo a la cual asistí aparte de que la señora indujo a que se permitiera que hijos de propietarios sin portar poder se posesionaran como consejeros y orientara e indujera a que para asistir como consejeros estos hijos solo lo podían hacer con la sola voluntad del propietario. Es viable y legal que los hijos de los propietarios con un poder a mano alzada funjan como consejeros y no se les exija que deba ser mediante un poder notariado en donde les otorguen personería jurídica esto por las decisiones que allí se toman, máxime cuando se les designa en funciones de manejo de recursos?"

## 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 en las copropiedades de uso residencial, la revisoría fiscal no es de carácter obligatorio, según lo establecido en el Art. 56 de la Ley 675 de 2001; en caso de que la Asamblea haya decidido voluntariamente nombrar un revisor fiscal, este podría ser de carácter

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



potestativo y sus funciones serían las establecidas por la Asamblea o los estatutos; en caso de no haberse establecido dichas funciones, se aplicarán todos los requerimientos contenidos en normas profesionales, legales y reglamentarias. También es importante anotar que en el caso de que el Revisor Fiscal ejerza funciones administrativas, esto lo inhabilitaría para proveer servicios de aseguramiento y ejercer sus funciones como revisor fiscal, por cuanto ello representaría amenazas a los principios de ética y de independencia, para las cuales no podrían aplicarse salvaguardas, según lo requerido por la Ley 43 de 1990 y el código de ética del anexo 4 del DUR 2420 de 2015 y sus modificativos, normas que deben ser observados por los revisores fiscales y los contadores públicos en Colombia.

Con respecto a las preguntas del peticionario, sea lo primero advertir que el nombramiento del revisor fiscal corresponde a la junta de socios o asamblea de copropietarios y sus funciones son las señaladas en los estatutos de la copropiedad y a falta de estos, en el código de comercio (Ver Art. 203 a 217) y en otras disposiciones legales y reglamentarias que sean aplicables. Entre sus funciones se encuentran las de emitir un dictamen sobre los estados financieros, informar sobre lo adecuado del control interno, la gestión de los administradores y el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias, además de las funciones de certificación que han sido previstas en otras normas legales. El revisor fiscal también tiene la función de convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario y a comunicar las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad, según los requerimientos de la NIA 265. Respecto de la opción de participar en las juntas directivas o consejos de administración, y la reserva en el ejercicio de su cargo, los artículos 213 y 214 del código de comercio indican:

*“Art. 213. **Derecho de intervención del revisor fiscal en la asamblea y derecho de inspección.** El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea o de la junta de socios, y en las de juntas directivas o consejos de administración, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado a estas. Tendrá asimismo derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de las cuentas demás papeles de la sociedad.”*

*Art. 214. **Reserva del revisor fiscal en el ejercicio de su cargo.** El revisor fiscal deberá guardar completa reserva sobre los actos o hechos de que tenga conocimiento en ejercicio de su cargo y solamente podrá comunicarlos o denunciarlos en la forma y casos previstos expresamente en las leyes.”*

El CTCP no conoce disposición alguna que establezca inhabilidades o incompatibilidades o algún tipo de restricción para que el revisor fiscal participe en las reuniones de los órganos de administración. No obstante, lo anterior, deberá tenerse en cuenta que el revisor fiscal no cumple funciones administrativas, de hacerlo se configurarían amenazas para los cuales no podrían aplicarse salvaguardas, para el cumplimiento de los principios de ética y de independencia que deben observar todos los contadores públicos en el ejercicio independiente.

Ahora, para cumplir sus funciones el revisor fiscal debe tener acceso a todas las áreas, operaciones y decisiones de la compañía, para poder expresar su opinión sobre la información financiera, el control interno, el cumplimiento legal y normativo y la gestión de los recursos por parte de la administración.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

En todo caso, la función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, si un miembro de la copropiedad o un tercero se ha visto afectado por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, estos podrían informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 667 de 2017, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

En lo referente a las condiciones y requisitos para el nombramiento de los miembros del consejo de administración de la copropiedad, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre lo adecuado o no de dichos nombramientos, por lo que le recomendamos elevar estas inquietudes directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Finalmente, en lo que respecta a la determinación de los activos de la copropiedad, le recomendamos consultar la orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, que establece las directrices contables para el reconocimiento de los activos en una copropiedad, y que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-030937

CTCP

Bogota D.C, 7 de noviembre de 2019

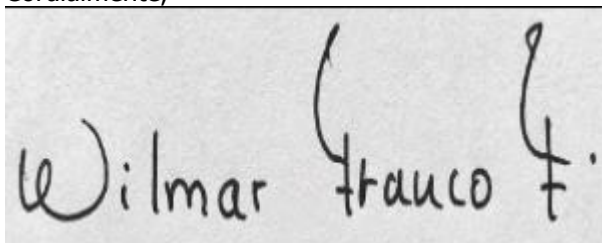
Señor(a)  
JORGE ROMERO  
consultor\_18@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2019-1053

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: 2019-1053 Actuaciones del RF directrices contables PH revfff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT