



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

CTCP-10-01027-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
LUIS EDUARDO CORREA GONZALEZ
Carrera 13C No 148-24
Bogota
lecorrea2003@hotmail.com



MinCIT

2-2016-014567
2016-08-10 07:08:57 PM FOL:3
MEDIO Email ANE:
REM WILMAR FRANCO FRANCO
DES LUIS EDUARDO CORREA GONZALEZ

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	20 de Mayo de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 427 -CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Apreciados Señores(as):

Tengo un apartamento en un edificio residencial de propiedad horizontal (según la Ley 675 de 2001) de 37 apartamentos, menos de 10 empleados, presupuesto anual de cerca de \$100 millones y unos activos alrededor de \$50 millones al 31 de diciembre en los últimos 2 años.

No soy contador, pero debido a que la Administración del Edificio continuamente vulnera los Principios de Contabilidad General Aceptados, la Ley de Propiedad Horizontal y los Estatutos del Edificio me he visto obligado a investigar sobre esas normas para poder comunicarme con Ustedes de la mejor manera posible, en los tres casos que a continuación presento.

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



GD-FM-009.v11

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

1. - CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Representante Legal (Administrador) y el Contador del Edificio se limitan a firmar solamente el Balance General y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de cada año, pero no los certifican de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

Pregunta 1:

Basta la sola firma de los estados financieros por parte del Representante Legal y el Contador, o es necesario también que declaren que han verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que las mismas se han tomado fielmente de los libros, y que por ende se asume que el Contador conoce la normatividad sobre la cual da fe pública?

2. - REVISOR FISCAL Y DICTAMINACIÓN

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 sobre el Revisor Fiscal del Edificio o Conjunto dice que "Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así los decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto."

En el 2004 fue protocolizado de acuerdo a la Ley 675 de 2001 el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, cuyo artículo 61 establece: "En el Edificio podrá existir el Revisor Fiscal o cualquier otra figura de ente fiscalizador si la Asamblea General de Copropietarios así lo define; quien ocupe este cargo, podrá ser propietarios o tenedor de bienes privados en el edificio."

Desde el año 2009 el ente fiscalizador del citado artículo 61 se ha denominado VEEDOR DE CUENTAS. Ni la Ley 675 de 2001 ni el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio establecen cuáles son los requisitos, inhabilidades y funciones del Veedor de Cuentas. En los diversos conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública no he encontrado un concepto que haga referencia a Veedor de Cuentas. Por Google en internet encuentro referencias a Auditor de Cuentas, Auditoría, Contador, Contaduría Pública, Revisor Fiscal, Revisoría Fiscal pero no de Veedor de Cuentas. En nuestro Edificio ese Veedor de Cuentas - propietario de un apartamento y que tiene unos honorarios mensuales - al 31 de diciembre de cada año:

1. Firma el Balance General y el Estado de Resultados colocando debajo de la firma su nombre, debajo del nombre coloca la leyenda "Veedor de Cuentas" y debajo de esta leyenda no coloca la identificación de la tarjeta profesional que lo acredite como Contador Público ni nada más.

2. Presenta un informe que firma con su nombre y cédula de ciudadanía, informe que por lo general tiene el siguiente contenido (el presentado a la Asamblea Ordinaria del 2016):

"De acuerdo con las normas contables aplicables a la Copropiedad XXXX vigentes al 31 de diciembre de 2015, procedi a revisar el balance general con corte al 31 de diciembre del 2015 y su estado de resultados correspondiente, previa

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



GD-FM-009.v11

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

revisión mensual de los registros y documentos que los soportaron, sobre lo cual encontré que la información es coherente y se ajusta a la situación financiera del edificio.

Cabe mencionar, que los estados financieros son responsabilidad de la Administración del Edificio. No obstante la Administración me suministró la información necesaria para cumplir mis funciones de Veedor de Cuentas con lo cual pude llevar a cabo mi labor de revisión conforme a mis conocimientos contables y al buen sentido común.

Con base en lo anterior, pude concluir que los estados financieros al corte del 31 de diciembre de 2015 fueron fielmente tomados de los libros auxiliares y expresan razonablemente la situación financiera del edificio al corte citado, así como los resultados de sus operaciones durante el año 2015, de conformidad con las normas contables.

Teniendo en cuenta lo expuesto, y con base en la revisión realizada como Veedor de Cuentas, conceptúo que durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, la contabilidad del edificio se llevó ajustada a las normas, las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustaron a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, la correspondencia, los comprobantes y sus respectivos soportes se llevaron y conservaron debidamente.

Con relación a las actuaciones de la Administración, cabe mencionar que en lo referente al registro contable, el control y manejo del presupuesto no tengo comentarios y puedo decir que ha cumplido cabalmente con sus funciones que desarrolló con responsabilidad, se ha realizado un adecuado manejo del presupuesto con los recursos obtenidos de las cuotas de administración y se han aplicado las cuotas extraordinarias para los fines autorizados.

Por lo expuesto, expreso la confiabilidad que ofrece la labor contable y la gestión adelantada por la Administración durante el 2015.

Pregunta 2

- *Cual es procedimiento a seguir para determinar si el Veedor de Cuentas de nuestro Edificio es un contador Público? (sic)*
- *Puede el denominado Veedor de cuentas de nuestro edificio*
 - a. Firmar los estados financieros sin acompañarla de un número de tarjeta profesional de Contador Público?*
 - b. Opinar con su firma, nombre y cedula sobre los estados financieros y la contabilidad del Edificio, y los actos de la Administración? (sic)*
- *Si no puede llevar a cabo alguno de estos actos (a y/o b), que tipo de sanción le cabe al denominado Veedor de Cuentas cuando da "fe pública" en lo relacionado a la Contabilidad y administración de nuestro Edificio?*

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

3. CONTABILIDAD SEGÚN LAS NORMAS NIIF

La Administración del Edificio se enteró hasta hace poco que todas copropiedades debían presentar los estados financieros al cierre del 2015 de acuerdo a las Normas NIF o NIIF. Por ello presento esos estados financieros de acuerdo a la normatividad contable anterior (Decreto 2649 de 1993), y no de acuerdo a la normatividad que corresponde a las microempresas (Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013), en la cual quedaría clasificado nuestro Edificio de acuerdo a lo señalado al inicio de esta comunicación.

Pregunta 3:

- Qué (sic) tipo de sanción le cabe al denominado Veedor de Cuentas de nuestro edificio cuando afirma en su informe anual que la contabilidad del edificio se llevó ajustada a las normas? (sic)
- Qué (sic) tipo de sanción le cabe al Representante Legal y al Contador por no certificar anualmente que la contabilidad y los registros de los hechos fueron elaborados conforme a la normatividad vigente? (sic)"

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.

En los siguientes términos damos respuesta a su consulta:

Pregunta 1:

Basta la sola firma de los estados financieros por parte del Representante Legal y el Contador, o es necesario también que declaren que han verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que las mismas se han tomado fielmente de los libros, y que por ende se asume que el Contador conoce la normatividad sobre la cual da fe pública?

El Art. 10 de la Ley 43 de 1990, que se refiere a la Fe Pública establece: "La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance."

Por otra parte el Art. 33 del Decreto 2649 de 1993 establece: (...) "son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere, dando así testimonio de que han sido fielmente tomados de los libros.

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

Así mismo el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, establece "ARTICULO 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros"

De acuerdo con lo anterior, aun cuando es pertinente que el informe financiero se acompañe de esta declaración, existe una presunción de que el administrador de la copropiedad y el Contador Público han verificado las afirmaciones implícitas y explícitas contenidas en los estados financieros.

Pregunta 2

¿Cuál es procedimiento a seguir para determinar si el Veedor de Cuentas de nuestro Edificio es un contador Público?

¿Puede el denominado Veedor de cuentas de nuestro edificio:

- Firmar los estados financieros sin acompañarla de un número de tarjeta profesional de Contador Público?
- Opinar con su firma, nombre y cedula sobre los estados financieros y la contabilidad del Edificio, y los actos de la Administración? (sic)

¿Si no puede llevar a cabo alguno de estos actos (a y/o b), que tipo de sanción le cabe al denominado Veedor de Cuentas cuando da "fe pública" en lo relacionado a la Contabilidad y administración de nuestro Edificio?

En el parágrafo del Art. 207 Del Código de Comercio, establece que en las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, como en el caso indicado en su consulta, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.

De acuerdo con lo anterior, si el veedor no es Contador Público, este no podría certificar o dictaminar estados financieros, ya que esta función ha sido asignada exclusivamente a los contadores públicos en Colombia. En el evento en que el veedor sea contador público, al desarrollar su trabajo deberá cumplir lo establecido en las normas de aseguramiento contenidas en el Decreto 302 de 2015 compilado en el Decreto 2420 del mismo año.

Con relación a su pregunta sobre la forma de determinar si el Veedor del edificio es Contador Público, le correspondería a la administración de la entidad, y a otros órganos de la administración solicitar la información necesaria para verificar las calidades profesionales de la persona o personas que se postulan para actuar como veedor de la Copropiedad.

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

Pregunta 3:

- ¿Qué tipo de sanción le cabe al denominado Veedor de Cuentas de nuestro edificio cuando afirma en su informe anual que la contabilidad del edificio se llevó ajustada a las normas?
- ¿Qué tipo de sanción le cabe al Representante Legal y al Contador por no certificar anualmente que la contabilidad y los registros de los hechos fueron elaborados conforme a la normatividad vigente?

El CTCP se ha pronunciado en repetidas oportunidades sobre este tema, indicando que si una entidad está obligada a llevar contabilidad, como es el caso de las copropiedades, sus estados financieros se elaborarán de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Por otra parte el Art. 33 del Decreto 2649 de 1993 establece: (...) "son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere, dando así testimonio de que han sido fielmente tomados de los libros.

Un contador público, al dar fe pública, también está obligado a aplicar el marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, salvo que haya sido contratado para elaborar o dictaminar un estado financiero, utilizando una base distinta a este marco de principios.

Le recomendamos revisar los conceptos números 2016-073, 2016-327, emitidos el 31 de marzo y 23 de mayo de 2016, respectivamente, por este Órgano de Normalización, los cuales puede encontrar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

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 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: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F, Luis Henry Moya.

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

