



CTCP-10-00604-2018

Bogotá, D.C.,

Señora
EDITH Y CASTELLANOS D
Yadirita54@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-005657

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	4 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-288 CONSULTA
Tema	Propiedad horizontal atraso en la Contabilidad

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131, 2132 de 2016 y 2170 de 2017, 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 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

Todas la entidades que estén obligadas a llevar contabilidad debe aplicar lo normado en el Decreto 2420 de 2015 y modificaciones, deben tener la contabilidad al día. Adicionalmente, la convocatoria y elección del Revisor Fiscal dependerá de las políticas internas (Estatutos) de la copropiedad.

CONSULTA (TEXTUAL)

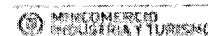
Soy copropietaria de un bien inmueble de una Propiedad Horizontal y tengo dudas acerca de:

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



- 1) Esta propiedad horizontal, ya legalizada y con personería jurídica y RUT, esta(sic) obligada a llevar contabilidad (con normas financieras internacionales y presentar declaraciones tributarias?(sic)
- 2) Fue legalizada en Julio/2016(sic) y los órganos de dirección (Administradora y Consejo de Administración) pueden presentar a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación Estados Financieros cuando no se tiene contabilidad?
 - En la Asamblea Ordinaria, quince (15) días antes de realizarse la Asamblea/2017(sic) fue llamada por la Administradora una contadora titulada para que "armara" una contabilidad y presentara los Estados Financieros año 2016 para su aprobación.
 - En la Asamblea a cada asistente, le dieron unas hojas con la información contable a 31/Diciembre/2016(sic) que llevaba nombres/apellidos(sic) de la contadora pero sin # tarjeta profesional y sin su firma como contadora.
 - Al requerirla sobre esto, ella nos dijo que como no había contabilidad ella no iba a comprometerse firmando estos informes.
 - Adicionalmente, en la información que presento(sic) había inexactitud (descuadres) en cifras de varios rubros. Aun así la leyó(sic) y la presente(sic) para aprobación.
 - Esto se puede hacer? Y se pueden(sic) presentar y aprobar información contable sin existir contabilidad?
- 3) En la asamblea(sic) a realizarse este año en marzo/2018(sic), van a elegir "revisor fiscal".
 - Se puede elegir a dedo, es decir, la administradora o Consejo pueden presentar ante la Asamblea a una determinada persona para su elección?
 - debe(sic) hacerse esta elección como resultado de una convocatoria, para seleccionar y que exista independencia profesional?
 - Que(sic) requisitos debe cumplir un Revisor Fiscal, para ser elegido como tal?

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.

A continuación damos respuesta a sus inquietudes así:

- 1. Esta propiedad horizontal, ya legalizada y con personería jurídica y RUT, esta (sic) obligada a llevar contabilidad (con normas financieras internacionales y presentar declaraciones tributarias? (sic)**

La respuesta a su inquietud ha sido resuelta en los Conceptos número 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839, emitidos por este Órgano de Normalización, que podrá ubicar.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

Adicionalmente, para facilitar la aplicación de los Marcos Técnicos Normativos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de uso residencial o mixto, que está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

2. Fue legalizada en Julio/2016(sic) y los órganos de dirección (Administradora y Consejo de Administración) pueden presentar a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación Estados Financieros cuando no se tiene contabilidad?
 - En la Asamblea Ordinaria, quince (15) días antes de realizarse la Asamblea/2017(sic) fue llamada por la Administradora una contadora titulada para que "armara" una contabilidad y presentara los Estados Financieros año 2016 para su aprobación.
 - En la Asamblea a cada asistente, le dieron unas hojas con la información contable a 31/Diciembre/2016(sic) que llevaba nombres/apellidos(sic) de la contadora pero sin # tarjeta profesional y sin su firma como contadora.
 - Al requerirla sobre esto, ella nos dijo que como no había contabilidad ella no iba a comprometerse firmando estos informes.
 - Adicionalmente, en la información que presento(sic) había inexactitud (descuadres) en cifras de varios rubros. Aun así la leyó(sic) y la presente(sic) para aprobación.
 - Esto se puede hacer? Y se pueden(sic) presentar y aprobar información contable sin existir contabilidad?

El artículo 654 del Estatuto Tributario contempla como hecho irregular en la contabilidad, el presentar atraso de más de cuatro meses entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicite la exhibición de los libros de contabilidad, hecho que es sancionable.

De otra parte, el artículo 1.6.1.17.3 del Decreto 1625 de 2016, establece que se debe tener en cuenta, que cuando la DIAN solicite los libros de contabilidad al contribuyente, éste tiene un plazo de cinco días hábiles para exhibirlos, contados a partir del día en que recibió la solicitud de exhibición.

De otra parte, al no estar actualizada al contabilidad, cualquiera haya sido la razón, la información financiera deberá construirse o reconstruirse con los documentos soporte con que cuente la entidad. Los Marcos Normativos contenidos en el Decreto 2420 de 2015 y modificado por el Decreto 2496 de 2016, no contienen referencia a la pérdida y reconstrucción de los libros de contabilidad, por tanto, el Decreto 2649 de 1993, sigue vigente en este tema, específicamente en el artículo 135 del Decreto 2649 de 1993, acerca de la pérdida y reconstrucción de los libros de contabilidad, establece:

"ARTICULO 135. PÉRDIDA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS LIBROS. El ente económico debe



denunciar ante las Autoridades competentes la pérdida, extravío o destrucción de sus libros y papeles. Tal circunstancia debe acreditarse en caso de exhibición de los libros, junto con la constancia de que los mismos se hallaban registrados, si fuere el caso."

Los registros en los libros deben reconstruirse dentro de los seis (6) meses siguientes a su pérdida, extravío o destrucción, tomando como base los comprobantes de contabilidad, las declaraciones tributarias, los estados financieros certificados, informes de terceros y los demás documentos que se consideren pertinentes.

Cuando no se obtengan los documentos necesarios para reconstruir la contabilidad, el ente económico debe hacer un inventario general a la fecha de ocurrencia de los hechos para elaborar los respectivos estados financieros.

Se pueden reemplazar los papeles extraviados, perdidos o destruidos, a través de copia de los mismos que reposen en poder de terceros. En ella se debe dejar nota de tal circunstancia, indicando el motivo de la reposición."

Así mismo, el artículo 10 de la Ley 43 de 1990, señala:

"De la fe pública. 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 estos 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.

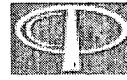
Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarn a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes."

Por su parte, el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995, indica:

"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."

La Circular Externa 7 de 1997 emitida por la Superintendencia de Sociedades, menciona:

"(...) En consecuencia, el representante legal y el contador público que preparó los estados



financieros, deberán dejar consignada una manifestación expresa o certificar lo antedicho, declarando junto a su firma o en documento adjunto, que "han verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros (...)".

De acuerdo con los textos transcritos, la firma en los estados financieros por parte de un contador público, hará presumir que estos se ajustan a los requisitos legales y estatutarios y que las cifras han sido tomadas fielmente de los libros de contabilidad y reflejan en forma fidedigna la situación financiera de la entidad. Asimismo los contadores públicos, están sujetos a las sanciones penales, disciplinarias, administrativas y civiles por el incumplimiento a las normas a las que están sujetos.

Ahora bien, este Consejo se ha pronunciado sobre el tema de reconstrucción de la contabilidad en los conceptos números 2015-151, 2016-391, 2016-461, los cuales podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

3. En la asamblea(sic) a realizarse este año en marzo/2018(sic), van a elegir "revisor fiscal".
- Se puede elegir a dedo, es decir, la administradora o Consejo pueden presentar ante la Asamblea a una determinada persona para su elección?
 - debe(sic) hacerse esta elección como resultado de una convocatoria, para seleccionar y que exista independencia profesional?
 - Que(sic) requisitos debe cumplir un Revisor Fiscal, para ser elegido como tal?

Para dar respuesta a sus inquietudes, debemos traer a colación lo normado en el artículo 13 de la Ley 43 de 1990 así: "Además de lo exigido por las leyes anteriores, se requiere tener la calidad de Contador Público en los siguientes casos: 1. Por razones del cargo. a) Para desempeñar las funciones de revisor fiscal, auditor externo, auditor interno en toda clase de sociedades, para las cuales la ley o el contrato social así lo determinan (...)". Por lo anterior, el primer requisito para ejercer la funciones de revisor fiscal es ser Contador y por lo tanto, aplicar toda normatividad vigente en cuanto a la ejecución de su trabajo y ética profesional.

Adicionalmente, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, establece

*"Artículo 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:
(...)"*

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.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAIS



GD-FM-009.v12



6. *Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*

(...)

Por lo anterior, será función de la asamblea elegir al revisor fiscal y sulente de la copropiedad, de acuerdo con lo establecido en los estatutos.

Cabe también recordar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011. Dentro de las funciones señaladas en la normativa en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no es competente para pronunciarse sobre las políticas de convocatoria y elección del revisor fiscal, ya que eso dependerá de lo establecido en los estatutos de la copropiedad.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 15 de Mayo de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-005657



2-2018-008160

Señores

EDITH Y CASTELLANOS

CARGO

yadirita54@hotmail.com

NINGUNA

DIRECCIÓN

2018-288

DEPARTAMENTO

Asunto: 2018-288

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

NIT. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 607676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS
MUEVEN
P.172



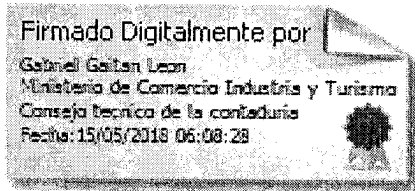
GD-FM-003.V12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Cordialmente;



GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2018-288 Edith Castellanos RevGGL ajustada.pdf

Elaboró: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

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

GÓBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

YODOS
NUEVA
24-2



GD-FM-009.v12