

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-026960
Fecha de Radicado	22 de julio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0297
Tema	Inquietudes – Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"Mi nombre es (...), y quisiera hacer una serie de consultas, sobre algunas situaciones que se han presentado al interior de nuestra Propiedad Horizontal, y que han sido en muchas oportunidades propiciadas por el Revisor Fiscal, de la siguiente manera: Inicialmente, quisiera comentar la problemática que tenemos actualmente frente a una zona común muy delicada del conjunto, como lo son las cubiertas, y una vez contextualizado el tema, formularé mis consultas:

La PH es un conjunto de 8 torres, cada una de 6 pisos de uso residencial. Hace más o menos 10 años los propietarios de los sextos pisos han sufrido daños en su bien privado a causa de un mal o nulo mantenimiento que se le hizo a las cubiertas, y esto ha generado que al interior de la copropiedad se busquen mecanismos de financiación a través de cuotas extraordinarias e incluso en un año se usó del fondo de imprevistos para realizar algunos arreglos en las cubiertas, sin embargo no se ha logrado un arreglo definitivo o completo que evite totalmente las grietas existentes. Así las cosas, en el año 2023, en la Asamblea Ordinaria, el Administrador de la copropiedad, sometió a votación la creación de una cuota extraordinaria que sería cobrado por dos (2) años, para financiar un proyecto de techar las cubiertas.

El proyecto como tal no fue presentado en la Asamblea, así como tampoco el presupuesto especial, se le manifestó a la Asamblea que posteriormente se haría una Asamblea Extraordinaria para presentar el proyecto, el proveedor, porque aparentemente sólo hay uno que pueda ejecutar el "proyecto" y el presupuesto total.

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

Así las cosas, los propietarios ya cumplieron un (1) año de estar pagando la Cuota Extraordinaria, pero a la fecha no se le ha presentado el proyecto, así como tampoco el presupuesto. La Cuota Extraordinaria, No está siendo cobrada por coeficiente, sino por partes iguales para todos los copropietarios. Así mismo, se indica, que durante el año 2023, se "ejecutaron" \$28.000.000 de la cuota extraordinaria, en un supuesto alistamiento de las cubiertas, pero en la Asamblea, ni en los Estados Financieros se dio el detalle de esta ejecución.

Por lo anterior, presentó mis inquietudes:

- 1. El revisor fiscal es propietario de un apartamento ubicado en el conjunto, en un sexto piso, es decir es uno de los propietarios que tiene la afectación del mal mantenimiento. Por lo anterior y teniendo en cuenta que es este quien debe auditar y velar por el buen uso de los recursos de la cuota extraordinaria, ¿tendría una inhabilidad al tener un interés propio en que el proyecto se lleve a cabo lo más pronto posible, dado que es uno de los propietarios afectados?. Esto no le resta independencia y objetividad a su trabajo como auditor?*
- 2. En la Asamblea del año 2024, en la cual se presentaron los Estados Financieros y la ejecución presupuestal del año 2023, se observó una utilización de \$28.000.000 tomados de la cuota extraordinaria y al solicitar el detalle de esta utilización al administrador, contador y revisor fiscal, sólo manifestaron que fueron utilizados para el "alistamiento" de las cubiertas, pero en ningún caso se entregó un detalle de esta utilización. Así mismo el Revisor Fiscal en su dictamen e informe, no manifestó nada sobre esta utilización y como lo indicamos en el contexto, a la fecha no se ha le ha presentado a la Asamblea el proyecto a ejecutar, así como tampoco el presupuesto. Por lo anterior, ¿el Revisor Fiscal, dentro de sus funciones, debió informar a la Asamblea de esta anomalía y de esta inconsistencia al haber existido la utilización de unos recursos restringidos, que si bien es cierto tienen una destinación específica, aún se desconoce el proyecto real de lo que se va a realizar en las cubiertas? ¿el Revisor Fiscal, debería recomendar o indicar a la Administración que antes de utilizar los recursos presente el proyecto?*
- 3. ¿Los dineros de la Cuota extraordinaria, deberían cobrarse por coeficiente o es posible cobrarlo de manera igualitaria para todos los propietarios, teniendo en cuenta que el mantenimiento es para una zona común?*

4. *¿Los dineros de la Cuota extraordinaria, se podrían entender restringidos hasta tanto se presente el proyecto y el presupuesto a ejecutar? ¿Es posible que la administración haga uso de estos recursos sin autorización de la Asamblea, teniendo en cuenta que a la fecha no se conoce el detalle del proyecto y sus costos reales?. Además que si es para poner techo, también es necesario hacer unos estudios y solicitar los permisos a la curaduría, en caso que se realice un cambio en la estructura del conjunto.*
5. *Teniendo en cuenta que la idea de este proyecto es poner techos en las cubiertas, según la administración. ¿esto se entendería como una modificación a la copropiedad?, ¿esto debería estar autorizado por la Asamblea? En caso que deba ser autorizado por la asamblea, cuál sería el porcentaje para aceptar esta modificación?*
6. *¿El Revisor Fiscal dentro de sus funciones, debería estar velando porque los dineros no sean utilizados hasta tanto se presente el proyecto y el presupuesto? ¿Cuales serían las funciones específicas del Revisor Fiscal, frente a este proyecto y el manejo de los recursos? (...)*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1. ***El revisor fiscal es propietario de un apartamento ubicado en el conjunto, en un sexto piso, es decir es uno de los propietarios que tiene la afectación del mal mantenimiento. Por lo anterior y teniendo en cuenta que es este quien debe auditar y velar por el buen uso de los recursos de la cuota extraordinaria, ¿tendría una inhabilidad al tener un interés propio en que el proyecto se lleve a cabo lo más pronto posible, dado que es uno de los propietarios afectados?. Esto no le resta independencia y objetividad a su trabajo como auditor?***

En relación con la situación descrita, es necesario precisar que las quejas que se formulen sobre las actuaciones profesionales de los contadores públicos en calidad de revisores fiscales no son competencia del CTCP. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, respecto a la obligatoriedad del revisor fiscal, enuncia lo siguiente:

"CAPITULO XIII

Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

ARTÍCULO 56. Obligación. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

(...)

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo 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".

De acuerdo con el artículo antes citado, una persona puede ser revisor fiscal de una copropiedad aun cuando ostente la calidad de propietario de alguno de los inmuebles que la componen, siempre que sea en un edificio o conjunto de uso residencial. De igual manera, durante el desarrollo de su labor, el Código de Ética incorporado en el Anexo No. 4 del D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios, proporciona un marco conceptual con el ánimo de identificar, evaluar y responder a las amenazas en el cumplimiento de los principios fundamentales. Si las amenazas identificadas no son claramente irrelevantes, el revisor fiscal deberá, cuando sea apropiado, implementar salvaguardas para eliminarlas o reducirlas a un nivel aceptable, en el cual no se comprometa su objetividad. Si no puede aplicar las salvaguardas apropiadas, deberá declinar o suspender el servicio profesional en cuestión o, cuando sea necesario, desvincularse de la revisoría fiscal de la copropiedad.

2. En la Asamblea del año 2024, en la cual se presentaron los Estados Financieros y la ejecución presupuestal del año 2023, se observó una utilización de \$28.000.000 tomados de la cuota extraordinaria y al solicitar el detalle de esta utilización al administrador, contador y revisor fiscal, sólo manifestaron que fueron utilizados para el "alistamiento" de las cubiertas,

pero en ningún caso se entregó un detalle de esta utilización. Así mismo el Revisor Fiscal en su dictamen e informe, no manifestó nada sobre esta utilización y como lo indicamos en el contexto, a la fecha no se ha le ha presentado a la Asamblea el proyecto a ejecutar, así como tampoco el presupuesto. Por lo anterior, ¿el Revisor Fiscal, dentro de sus funciones, debió informar a la Asamblea de esta anomalía y de esta inconsistencia al haber existido la utilización de unos recursos restringidos, que si bien es cierto tienen una destinación específica, aún se desconoce el proyecto real de lo que se va a realizar en las cubiertas? ¿el Revisor Fiscal, debería recomendar o indicar a la Administración que antes de utilizar los recursos presente el proyecto?

6. ¿El Revisor Fiscal dentro de sus funciones, debería estar velando porque los dineros no sean utilizados hasta tanto se presente el proyecto y el presupuesto? ¿Cuales serían las funciones específicas del Revisor Fiscal, frente a este proyecto y el manejo de los recursos?

El Documento de Orientación Técnica No. 15 – PROPIEDADES HORIZONTALES DE USO RESIDENCIAL O MIXTO GRUPOS 2 Y 3, actualizada por este Consejo en Junio de 2024, expone lo siguiente:

"Expensas comunes extraordinarias

Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en las que incurre la copropiedad. Su monto y destinación solo podrán establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora (Numeral 4º, Artículos 30 y 38 de la Ley 675 de 2001).

(...)

En el caso de que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar utilizando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos pasivo. En este caso, cuando los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitalizarán como activos de la copropiedad y serán objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos) se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos. Esto significa que la alícuota de amortización del pasivo diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, podría ser similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos".

Entre las funciones del revisor fiscal, enunciadas en el artículo 207 del Código de Comercio y relacionadas con el caso en cuestión, se encuentran:

"Artículo 207. Funciones del revisor fiscal

Son funciones del revisor fiscal:

- 1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;*
- 2) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;*
(...)
- 4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*
- 5) Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;*
- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
(...)
- 8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y (...)"*

Así las cosas, se debe considerar que las actividades que plantea en las preguntas deben estar alineadas con las funciones establecidas para los revisores fiscales en la normativa antes citada y en los estatutos de la Copropiedad a efectos de establecer su adecuado cumplimiento.

Respecto a las inquietudes 3, 4 y 5, este Consejo no encuentra un enfoque técnico contable que de acuerdo con el alcance y funciones de la entidad, nosotros debamos resolver.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero – CTCP

Proyectó: Mauricio Avila Rincón

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez.

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