

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-013717
Fecha de Radicado	23 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0291
Tema	Inquietudes - Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

En atención a lo dispuesto por el artículo 1 de la ley 43 de 1990 que reza: del Contador Público. Se entiende por Contador Público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general. La relación de dependencia laboral inhabilita al Contador para dar fe pública sobre actos que interesen a su empleador. Esta inhabilitación no se aplica a los revisores fiscales, ni a los Contadores Públicos que presten sus servicios a sociedades que no estén obligadas, por la ley o por estatutos, a tener revisor fiscal.

Así mismo el artículo 37 de la ley 43 de 1990 reza: en consecuencia, el Contador Público debe considerar y estudiar al usuario de sus servicios como ente económico separado que es, relacionarlo con las circunstancias particulares de su actividad, sean estas internas o externas, con el fin de aplicar, en cada caso, las técnicas y métodos más adecuados para el tipo de ente económico y la clase de trabajo que se le ha encomendado, observando en todos los casos, los siguientes principios básicos de ética profesional:

Para el efecto siendo un requisito consignado en la ley 43 de 1990 que el revisor fiscal debe ser contador público, En propiedad horizontal es elegido mediante asamblea de copropietarios por el periodo de un año, y esta le da el aval al administrador para que realice el contrato conforme las indicaciones de la asamblea. Que surgen los siguientes interrogantes.

1- Si en el transcurso del año contratado, en el caso que el revisor sea mujer, resulte embarazada. ¿Es obligación del conjunto a través de su asamblea renovar el contrato de prestación de servicio por su estado de embarazo y no poder elegir a los otros revisores que presentaron su hoja de vida en tiempo para ser seleccionados.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

2- *El siguiente interrogante, si la asamblea no aprueba el presupuesto presentado por la administración, pero sin embargo por decisión de esta (sic) deshice aprobar una cuota de administración ajustada:*

Ej: la administración presenta un presupuesto que dividido le da a cada copropietario una expensa de \$ 150.000. La asamblea año aprueba dicho presupuesto, pero aprueba una expensa de \$125.000. En este caso en el presupuesto no aprobado hay un incremento de doscientos mil pesos del revisor fiscal.

2.1- *Es obligación del conjunto mantener dicho incremento a pesar de la no aprobación del presupuesto.*

2.2- *Es obligación del conjunto pagar retroactivo al revisor fiscal ejemplo: revisor fiscal elegido en abril del 2021 hasta abril del 2022 honorarios \$1.300.000. Se renueva contrato de abril 2022 hasta abril del 2023 \$ honorario establecido \$1.400.000. ¿Es obligación en el 2022 pagar el retroactivo de los meses de enero, marzo y abril del 2022?*

3- *En caso de una renovación del contrato del revisor fiscal, pero no aprobación del presupuesto ni pronunciamiento de la asamblea sobre los honorarios establecidos para ello. La administración y el consejo de administración como pueden tasar los honorarios: ¿sigue con los mismos honorarios del periodo anterior? ¿Se sube de acuerdo con el IPC? ¿Se sube de acuerdo con el salario mínimo? ¿Cuál otra? (...)*

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- *Si en el transcurso del año contratado, en el caso que el revisor sea mujer, resulte embarazada. ¿Es obligación del conjunto a través de su asamblea renovar el contrato de prestación de servicio por su estado de embarazo y no poder elegir a los otros revisores que presentaron su hoja de vida en tiempo para ser seleccionados.*

La Ley 675 de 2001 que reglamenta lo relacionado con la propiedad horizontal, no genera una discriminación de género para el ejercicio del cargo del revisor fiscal, sino que le asigna en forma amplia y de acuerdo con las normas vigentes la responsabilidad de elección, revocación o remoción y fijación de la asignación a la asamblea general, remitiendo en cuanto a sus funciones a las determinadas por la Ley 43 de 1990, la cual tampoco asigna funciones al revisor fiscal, pero la Ley 1314 de 2009 en su artículo 15 remite por vía extensiva al Código de Comercio cuando no existe normatividad al respecto.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Norma que en el artículo 215 establece de manera imperativa y taxativa que “*en caso del nombrado, actuarán los suplentes*”. Por tanto, previó la dificultad de ejercer por el titular para lo cual, estableció la figura del suplente y que en la forma como está redactado el artículo, hace obligatoria su designación, para que frente a la circunstancia de que el designado como principal o titular no pueda actuar se le comunique al suplente y supla las ausencias temporales o definitivas que pudieran presentarse y no quede el ente económico donde es obligatoria la figura del revisor fiscal, sin él.

Por tanto, corresponde exclusivamente a la asamblea general definir la designación, fijación de la remuneración y remoción cuando lo considere, tal como lo establecen los artículos 187, 204 y 206 del mencionado Código de Comercio, donde es obligación tener revisor fiscal, por mandato de la Ley o voluntad de los propietarios expresada en los estatutos de la copropiedad (como puede ser en este caso).

2.2- Es obligación del conjunto pagar retroactivo al revisor fiscal ejemplo: revisor fiscal elegido en abril del 2021 hasta abril del 2022 honorarios \$1.300.000. Se renueva contrato de abril 2022 hasta abril del 2023 \$ honorario establecido \$1.400.000. ¿Es obligación en el 2022 pagar el retroactivo de los meses de enero, marzo y abril del 2022?

La designación del revisor fiscal una vez aceptado el cargo por éste, se convierte en un contrato mediante el acuerdo de voluntades entre la persona jurídica y el Contador público que lo ha aceptado, siendo dicho acuerdo, que se incluir en el acta respectiva, el que define toda clase de pago o remuneración para el revisor fiscal. Como se expuso en la respuesta anterior es potestad exclusiva de la asamblea la definición de la remuneración y forma de pago por los servicios que preste el revisor fiscal, conforme a la Ley y los estatutos.

2- El siguiente interrogante, si la asamblea no aprueba el presupuesto presentado por la administración, pero sin embargo por decisión de esta (sic) deshace aprobar una cuota de administración ajustada:

Ej: la administración presenta un presupuesto que dividido le da a cada copropietario una expensa de \$ 150.000. La asamblea año aprueba dicho presupuesto, pero aprueba una expensa de \$125.000. En este caso en el presupuesto no aprobado hay un incremento de doscientos mil pesos del revisor fiscal.

2.1- Es obligación del conjunto mantener dicho incremento a pesar de la no aprobación del presupuesto.

Acerca de las inquietudes planteadas respecto al presupuesto, lo remitimos a la Orientación Técnica No. 15 de 2015 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), expedida por este Organismos, la cual sobre este particular, enuncia lo siguiente:

“EL PRESUPUESTO

El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

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



El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración (Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001), para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva (Ver: Núm. 2º y 4º del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001).

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo (Ver: Art. 31 de la ley 675 de 2001).

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución (Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001).

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Es fácil deducir entonces, que es obligación exclusiva de la asamblea general de copropietarios la aprobación del presupuesto, así como la de cuotas extraordinarias, definidas para el cubrimiento de compromisos asumidos por la copropiedad, acorde con la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Cualquier valor establecido para pago por parte de los copropietarios, sin la aprobación de la asamblea general, se considerará no válido.

3- En caso de una renovación del contrato del revisor fiscal, pero no aprobación del presupuesto ni pronunciamiento de la asamblea sobre los honorarios establecidos para ello. La administración y el

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

consejo de administración como pueden tasar los honorarios: ¿sigue con los mismos honorarios del periodo anterior? ¿Se sube de acuerdo con el IPC? ¿Se sube de acuerdo con el salario mínimo? ¿Cuál otra?

Esta pregunta es resuelta con la respuesta a la pregunta número 1, de donde se colige fácilmente su conclusión.

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano R / Jairo Cervera

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