

Spatia incp

Spatia, 4 de diciembre de 2015

Orientación Técnica del CTCP sobre Copropiedades

De acuerdo con el documento de Orientación Técnica 15 sobre Copropiedades, publicado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), vale la pena advertir que este organismo ya había hecho pronunciamientos sobre el manejo de la propiedad horizontal, la temática contable y temas que establece la Ley 675 de 2001. Esta orientación se trata de un documento compilado con otros temas adicionales relacionados con las Normas de Información Financiera (NIIF).

Un tema que llama la atención frente al sujeto de la Orientación Técnica es que no hay un ente de control que vigile o revise los casos de las propiedades horizontales. Se dice que una buena parte de las sanciones que ha impuesto la Junta Central de Contadores corresponden a contadores o revisores fiscales de propiedades horizontales. Esto refleja un problema del ejercicio profesional en este tipo de entidades.

Dichas sanciones tal vez se presentan por desconocimiento o falta de criterio frente a las actividades propias de las propiedades horizontales. Por ejemplo, en algunos casos se presenta que el contador es el mismo revisor fiscal. Otro ejemplo del desconocimiento es el relacionado con la obligación o no de tener revisor fiscal. Si una propiedad horizontal lo quiere nombrar, lo puede hacer pero no es obligatorio. Sin embargo, las normas en esta materia dicen que si se trata de una propiedad horizontal debe tener revisor fiscal. Es decir, para conjuntos residenciales no es obligatorio tener revisor fiscal, mientras que para las mixtas sí.

Resulta muy controversial la Orientación Profesional del CTCP (página 97) al mencionar que no es necesario que el revisor fiscal sea contador, pero de ser así no puede opinar sobre los estados financieros ni sobre su gestión financiera. No puede ser potestativo de la propiedad horizontal que cualquier persona (copropietario o tercero) pueda ser el revisor fiscal. Esta designación profesional está contemplada en la Ley 145 de 1960 y complementado en la Ley 43 de 1990, las cuales están vigentes. La calidad del revisor fiscal ya está definida en la ley.

No puede quedar la percepción, a través de la Orientación Técnica, que el contador es simplemente un profesional para llevar la contabilidad de la copropiedad y que la función del revisor fiscal la puede desempeñar cualquier persona. Esta es una visión errada del CTCP con esta Orientación Técnica. Se debe revisar nuevamente para enmendar la situación.

Los anteriores comentarios son el ejemplo de documentos que no son sometidos a comentarios públicos por parte de los interesados; y si lo fue, es la muestra de falta de participación de los profesionales contables en temas relacionados directamente con el desempeño de la revisoría fiscal. Estos espacios de divulgación son los adecuados para dejar constancia de situaciones como la planteada.

En el mismo sentido, la Ley 675 dice que en los conjuntos de uso residencial, la designación de un revisor fiscal debe constar en el reglamento de propiedad horizontal. Además, las funciones del revisor fiscal las debe establecer el máximo órgano social. Esto va en contravía de las normas relativas al ejercicio profesional del revisor fiscal. Esto implica que si una propiedad horizontal, conforme a sus estatutos, nombra a un revisor fiscal con funciones diferentes o de menor alcance que las contempladas en la ley, se trataría más bien de un veedor o auditor especial pero no de un revisor fiscal como tal.

La Orientación Técnica habla de las inhabilidades y menciona que cuando un contador presta servicios de auditoría en la copropiedad puede ser postulado a ser revisor fiscal. Al respecto, casi ninguna copropiedad tiene un auditor interno; generalmente, hay contador y revisor fiscal. No más. La ley dice que después de 6 meses a 1 año podrá actuar el contador público como revisor fiscal.

Otro aspecto es que el administrador puede ejercer el rol de contador de la copropiedad, al tener en cuenta su tamaño y otras características. Acá hay una gran incompatibilidad por los roles desempeñados tan diversos.

Participantes: María Elsa Alejo Gómez, Ruth Babativa, Luis Fernando Calderón Gómez, Gilberto Castillo, Iván Fernando Ceballos Torres, Héctor Hernando Duque Pardo, Alfredo Durán Morantes, Jorge Jiménez, Luis Eduardo Olaya Arboleda, Ery Díazmín Quintero López.