

# **EL PROFESIONAL DE LA CONTADURIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**AUTOR: LUZ ALCIRA CORTES ANGEL**

**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
POSTGRADOS EN CIENCIAS ECONOMICAS  
ESPECIALIZACION EN REVISORIA FISCAL  
BOGOTA, D.C. 2012**

**EL PROFESIONAL DE LA CONTADURIA EN LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**AUTOR: LUZ ALCIRA CORTES ANGEL**

**ENSAYO**

**Director del Trabajo de Grado  
Nubia E. Barrera Silva**

**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
POSTGRADOS EN CIENCIAS ECONOMICAS  
ESPECIALIZACION EN REVISORIA FISCAL**

**BOGOTA, D.C. 2012**

# **EL PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LUZ ALCIRA CORTÉS ANGEL**

## **RESUMEN**

Frente al incremento de la propiedad horizontal en el país, el profesional de la contaduría ha visto una clara y oportuna posibilidad para generar ingresos adicionales a los que recibe habitualmente; en este nuevo campo de acción se han venido evidenciando diferencias de conceptos y opiniones que giran en torno al papel que debe jugar el revisor fiscal y/o contador.

Este ensayo presenta un desarrollo conceptual y analítico relacionado con funciones, riesgos y sanciones que se asumen en la profesión, este se encuentra referenciado desde la normatividad y la diversidad de sanciones de las que es objeto el profesional de la contaduría. Es una herramienta en cuanto a orientación, manejo y diseño de estrategias a implementar para desempeñarse como profesional de la contaduría en la propiedad horizontal. El actuar del profesional en las copropiedades debe revelar interdisciplinariedad, participación en la satisfacción de necesidades y cumplimiento del código de ética en forma rigurosa lo que redundara en una mejor calidad y efectividad.

Sociedad Colombiana. Funciones. Responsabilidades. Riesgos. Propiedad Horizontal.  
Sanciones. Código de ética. Normatividad. Idoneidad.

## INTRODUCCIÓN

Mediante este ensayo de tipo argumentativo, se pretende mostrar un panorama contrario al que la mayoría de los profesionales tienen concebido cuando se habla de la labor que se desarrolla en la propiedad horizontal, en este escrito hablaremos de temas simples que se han convertido en complejos y en un dolor de cabeza para el ejercicio de la profesión.

La Propiedad Horizontal en Colombia hoy es una nueva alternativa de vivienda, es un sector que hoy ocupa el 61% y se encuentra en expansión, como consecuencia de la falta de suelo y al alto costo de los proyectos de vivienda digna, al parecer es una oportunidad a todas luces interesante para habitantes y profesionales. Todo esto, tiene un tinte interesante que nos permite abordar variados temas en todos los ámbitos, la explicación a esta afirmación es sencilla, este sector aunque denominado sin ánimo de lucro gira entorno a múltiples de actividades comerciales que por ende requieren de profesionales. Particularmente en este ensayo, nos referiremos a estos últimos específicamente al profesional de la contaduría pública que se desenvuelve en las copropiedades.

El profesional de la contaduría puede desempeñarse principalmente como contador y revisor fiscal, lo que implica una determinación concreta de: funciones y responsabilidades del revisor fiscal; riesgos en el ejercicio profesional de la contaduría y una concienciación de las sanciones de las que es objeto en el ejercicio de la profesión. Todo esto argumentado en normatividad, lógica, factores de incidencia, datos y cifras.

Baste lo anterior, para expresar entonces que la hipótesis de este ensayo estipula una relación entre los profesionales de la Contaduría y los actores internos y externos de las copropiedades, pues si los primeros dejan de ser veedores y fiscalizadores, el incremento de la corrupción de los segundos, concretamente de los órganos de dirección y administración crecerá vertiginosamente y conllevará no solo al desprestigio profesional sino, al detrimento patrimonial de la propiedad horizontal.

Ahora bien, el objeto es presentar una orientación respecto a los variados conceptos, opiniones y aplicaciones que se generan y giran respecto al ejercicio de la profesión en las copropiedades, si bien es cierto que las funciones del profesional no se encuentran plasmadas específicamente en un documento normativo que pertenezca a la propiedad horizontal, no se está exento de cumplir y aplicar la normatividad general utilizando la analogía y la lógica, recordemos que el revisor fiscal es un representante del Estado en las copropiedades y será símbolo porque no de la justicia entre privados y la copropiedad.

De la misma manera, se hace necesario identificar los riesgos económicos, sociales, profesionales que corre en el desempeño de sus labores, y es en estos que se ve reflejado claramente el modelo económico actual, por tanto los profesionales deben propender para generar cambios en los cuales el sistema mitigue lo avasallador que es, la lucha de poderes se disperse y las necesidades del profesional puedan ser diferentes.

De otra parte, este escrito analiza de manera crítica los tipos de sanciones de las que puede ser objeto; de manera sorpresiva la Junta Central de Contadores desde 2007 a la fecha presenta datos e informaciones que permiten determinar que es el revisor fiscal que se desempeña en las copropiedades el que ocupa el primer lugar en las listas de sancionados. En este contexto lo que se busca es una concienciación de la misión y visión del profesional, así como un fortalecimiento de los valores morales y éticos, que deberá convertirse en una meta personal de cada profesional.

Añadamos pues, que es preciso empezar por dar valor e importancia a la profesión a través de acciones y comportamientos coherentes y correspondientes al código de ética y a lo que espera tanto el Estado como la copropiedad.

## 1. RESPONSABILIDADES DEL REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En el ejercicio de la profesión contable en la propiedad horizontal, nacen derechos y deberes, lo cual permite tipificar una gran responsabilidad, definida por la real academia de la lengua (RAE) como “compromiso u obligación de tipo moral que surge de la posible equivocación cometida por un individuo en un asunto específico”.<sup>1</sup>

La responsabilidad del revisor fiscal se genera a partir del ejercicio de funciones previstas en la Ley 43/90 y la Ley 675/2001 de propiedad horizontal, desafortunadamente esta última en su artículo 57 denominado funciones señala al : “ revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifique adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.”<sup>2</sup>

Se muestra de este modo que la ley no señala funciones específicas para los revisores fiscales que se desempeñan en la propiedad horizontal, por lo cual debe hacerse referencia al artículo 207 del Código de Comercio, como lo indica el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en la Orientación Profesional del 26 de Febrero del 2008, sin embargo este artículo señala funciones generales de un revisor fiscal en cualquier sector productivo, lo cual conlleva a que no se mencione o no haya claridad sobre funciones específicas por el revisor fiscal en la propiedad horizontal, para efectos de reconocer las responsabilidades que le atañen.

De tal suerte, que por analogía con diferentes leyes, códigos y pronunciamientos, me permitiré definir funciones específicas del revisor fiscal en la propiedad horizontal.

---

<sup>1</sup> DEFINICION DE. Responsabilidad [en línea]  
< <http://definicion.de/responsabilidad/>> [citado en 13 de junio de 2012]

<sup>2</sup> COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675 (04.agosto, 2001) Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial. Bogotá D.C. No. 44509.

En primer lugar, según la normativa de propiedad horizontal es el encargado de controlar las diferentes operaciones de la persona jurídica, lo que permite una vez más determinar que su función principal es fiscalizar el cumplimiento de diferentes normativas relacionadas con la propiedad horizontal, así por ejemplo el cumplimiento al sistema de seguridad social integral.

En segundo lugar, convocar a asamblea extraordinaria, cuando las necesidades o irregularidades que se presenten en la copropiedad así lo exijan, en la convocatoria que se realice se debe especificar el tema a tratar u orden del día, esta función nace teniendo en cuenta también la ley 675 de 2001 en su artículo 39 que señala “Se reunirá en forma extraordinarias, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal...”<sup>3</sup>

En tercer lugar, de acuerdo al artículo 49 de la mencionada ley de propiedad horizontal, podrá impugnar decisiones “dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, cuando estas no se ajusten a las prescripciones legales o el reglamento de propiedad horizontal”<sup>4</sup>

En cuarto lugar, dar fe pública de reuniones no presenciales si se tiene en cuenta el artículo 42 de la ley de propiedad horizontal, que recita: “siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.”<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibíd.*, P. 20.

<sup>4</sup> *Ibíd.*, P. 23

<sup>5</sup> *Ibíd.*, P. 21

En quinto lugar, firmar las actas de asamblea, de acuerdo con el código de comercio que menciona “Lo ocurrido en las reuniones de la asamblea se hará constar en el libro de actas. Estas se firmarán por el presidente de la asamblea y su secretario o, en su defecto, por el revisor fiscal.”<sup>6</sup>

En sexto y último lugar, para terminar de conformar este abanico, lo apropiado es tomar las funciones que promulga el código de comercio en su artículo 207, estas deben ajustarse con sentido común a la labor que debe desempeñar el revisor fiscal en la propiedad horizontal este análisis sumado a este escrito no está lejos de convertirse en el manual de funciones del revisor fiscal en la propiedad horizontal y del que efectivamente carece en el ejercicio de la profesión.

Con esta aclaración lo que se pretende es que el revisor fiscal en la propiedad horizontal, además de reconocer sus funciones, enfrente las dificultades en la aplicación y en los desafíos del entorno, de tal manera alcanzara niveles de desempeño superiores, logrando significancia y el enaltecimiento de la profesión. El incumplimiento o la omisión de sus funciones conlleva a un cuestionamiento ¿Cuál es la responsabilidad del revisor fiscal frente a los actos administrativos de la empresa que fiscaliza,?, la respuesta presurosa es ninguna, argumentando la respuesta en la ley 43 de 1990 artículo 41 que menciona lo siguiente: “El contador público en el ejercicio de las funciones de revisor fiscal y/o auditor externo, no es responsable de los actos administrativos de las empresas o personas a las cuales presta sus servicios”.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Decreto – Ley ( Marzo 10 de 1971), Por la cual se expide el Código de Comercio.

<sup>7</sup> COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Ley ( Diciembre 13 de 1990), Por la cual se expide el Estatuto de la profesión del contador público.

De acuerdo a lo anterior el revisor fiscal no es responsable por las actuaciones que realicen los administradores en ejercicio de sus cargos o las personas a las cuales presta sus servicios, ¡Pero entonces puede incumplir y no tendrá implicaciones! ¿Dónde nace la responsabilidad sino, es a partir de las funciones como lo mencionábamos al inicio? Lo cierto es que no se debe respaldar de manera absoluta este pronunciamiento, por la importancia de las funciones de un revisor fiscal, estas conllevan a unas responsabilidades específicas de orden civil, penal, disciplinario y administrativo, veamos:

La responsabilidad civil, está enmarcada en el artículo 211 del código de comercio, el cual menciona que “El revisor Fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o terceros por negligencia o dolo en el cumplimiento de funciones”.<sup>8</sup>

La responsabilidad penal está ampliamente expuesta en la ley: “Los administradores y el revisor fiscal, responderán por los perjuicios que causen a la sociedad, a los socios o a terceros por la no preparación o difusión de los estados financieros”<sup>9</sup>. De la misma manera “sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, serán sancionados con prisión de uno a seis años, quienes a sabiendas suministren datos a las autoridades o expidan constancias o certificaciones contrarias a la realidad, ordenen, toleren, hagan o encubran falsedades en los estados financieros o en sus notas”<sup>10</sup>, y finalmente se expresa que: “la aprobación de las cuentas no exonerará de responsabilidad a los administradores, representantes legales, contadores públicos, empleados, asesores o revisores fiscales”.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Código de Comercio. Óp. Cit.,P. 121

<sup>9</sup> COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Ley 222 (Diciembre 20 de 1995), Por la cual se expide modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. No. 42156. Art. 42.

<sup>10</sup> Ibíd.,Art.43

<sup>11</sup> Ibíd.,Art.45

De la Responsabilidad Administrativa, “se presenta cuando el Revisor Fiscal no cumple con sus funciones previstas en la ley, o las cumpla irregularmente o en forma negligente, o que falte a la reserva sobre los actos o hechos de que tenga conocimiento en ejercicio de su cargo (art. 214 y 216 del Código de Comercio), y en tal virtud le es aplicable las sanciones administrativas a que haya lugar, entre las Sanciones se puede hablar de multas, suspensión del cargo o interdicción permanente o definitiva para el ejercicio del cargo, según la gravedad de la falta.

Estas sanciones serían impuestas por la Superintendencia de Sociedades, aunque se trate de compañías no sometidas a su vigilancia, o por la Superintendencia Financiera respecto de las sociedades controladas por ésta (artículo 217 del Código de Comercio).”<sup>12</sup>

En lo que respecta a la responsabilidad disciplinaria, esta se conjuga con la violación al código de ética expresado en la ley 43 de 1990, estas sanciones las veremos en el capítulo tres y son competencia de la junta central de contadores.

En resumen, el revisor fiscal de la copropiedad no debe escudarse en la generalidad de la ley específicamente hablando de funciones a desempeñar. El profesional debe entonces interpretar adecuadamente la normativa, identificar las responsabilidades que conlleva el incumplimiento de sus funciones, y ser consciente que aunque en una primera mirada no es responsable de los actos administrativos y de gestión que se ejecuten, si lo es! en casos donde se demuestre culpa o dolo de su parte, y esta responsabilidad será solidaria con el administrador o los implicados.

---

<sup>12</sup> Actualícese. com: Tiene responsabilidad el Revisor Fiscal frente a los actos administrativos de la empresa que Fiscaliza. En: Actualícese ( en línea). (15 de enero de 2009). Disponible en < <http://actualicese.com/actualidad/2009/01/15/tiene-responsabilidad-el-revisor-fiscal-frente-a-los-actos-administrativos-de-la-empresa-que-fiscaliza/>>. (citado en 13 de Junio de 2012)

## **2. RIESGOS EN EL EJERCICIO DE LA REVISORIA FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Una vez estipuladas las funciones y las responsabilidades del profesional de la contaduría, cuando ejerce como revisor fiscal en la propiedad horizontal, se hace necesario identificar los riesgos a lo que se expone, Peña J., lo expresa así: “Es clave que el revisor fiscal sea consciente de los peligros a los que se expone en su ejercicio, de las vicisitudes e inconvenientes que pueden ocurrir para el logro de sus propósitos. Estos le han sido asignados y definidos claramente en la normatividad jurídica, pero sin advertirle el riesgo inherente al ejercicio de su actividad”<sup>13</sup>

Coincido entonces con Peña J.<sup>14</sup>, sobre que existen riesgos de importancia a los que se encuentra expuesto el revisor fiscal, para este caso tomaremos lo que atañan a el sector de la propiedad horizontal, veamos :

1. La insuficiente remuneración, ocupara un primer lugar mostrando el evidente desequilibrio en la balanza responsabilidad vs remuneración, para argumentar este desequilibrio solo basta con realizar una breve comparación entre las exigencias de ley 675/2001 y la compensación salarial. La ley 675/2001 constituye el actual régimen de propiedad horizontal aplicable, emana unas responsabilidades que permiten concluir que la revisoría fiscal en la propiedad horizontal es un institución de carácter profesional a la cual le corresponde contribuir con la confianza pública, fiscalizar el ente económico, rendir informes y dar fe pública en los casos previstos por la ley, en otras palabras, responder por acciones u omisiones por parte del representante legal de la personería jurídica en propiedad horizontal. La pregunta obligatoria que nace al respecto es semejante obligación descrita está bien compensada con unos doscientos o trescientos mil pesos moneda corriente. ?.

---

<sup>13</sup> BERMUDEZ, Jesús. Revisoría Fiscal. 2 Ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.2011. p. 216.

<sup>14</sup> *Ibíd.*, Pg. 217

Valores máximos ofrecidos por una copropiedad; estos valores se explican en tres puntos de vista, el primero: “por la carencia de estudios racionales sobre el valor de los servicios de la contaduría pública, en particular porque adolece de análisis empíricos sobre los costos de cada servicio, según el sector de la industria y el tamaño de las compañías que lo contratan.”<sup>15</sup>

Sin embargo, debemos hacer una claridad al respecto, el revisor fiscal antes de aceptar el cargo conoce el valor que va devengar, este hecho se puede confirmar remitiéndonos a dos hechos particulares, primero, la copropiedad lleva a cabo su actividad bajo presupuesto, segundo, la elección del revisor fiscal se realiza en la asamblea ordinaria durante los tres primeros meses del año, estas son celebradas en los conjuntos y/o edificios de uso residencial, comercial o mixto, a las que mínimo se presentan tres profesionales de la contaduría con el objetivo de ser elegidos como revisores fiscales compiten en igualdad de condiciones y habiendo cumplido con unos requisitos básicos que ha estipulado la asamblea a través del consejo de administración o el representante legal. Las condiciones para aceptar y participar en este proceso de elección son: honorarios, horas a trabajar y compromiso de imparcialidad y objetividad en lo que respecta a estrategias e información que se manejan en la copropiedad.

El segundo punto de vista, se argumenta a través de “que en la actualidad existe, una, por así llamarla “feroz” competencia entre los profesionales contables que prestan sus servicios, la cual ha resultado nefasta, pues la ausencia de una regulación en esta materia ha llevado a que se canibalicen los precios y las tarifas con una tendencia hacia la baja producida generalmente por una explosión de oferentes, la mayoría de los cuales sustentan sus propuestas en precios artificialmente bajos que no se compadecen con la responsabilidad que entraña el ejercicio de la contaduría pública”.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> COLOMBIA.CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PÚBLICA. Orientación Profesional (16 Junio de 2009). Tema Honorarios Profesionales. P.9

<sup>16</sup> *Ibíd.*, P.9

Y el tercer punto de vista, está basado en que hay una clara influencia del modelo económico del país, y la cultura ilegal en la sociedad colombiana, en este caso, en el sector de la propiedad horizontal que se ampara en ser una entidad sin ánimo de lucro que actúa y presiona a su favor.

Es así como el revisor fiscal que pertenece a un estrato tres o cuatro, para poder sobrevivir dignamente en este país, trabaja para los mismos estratos y en consecuencia debe acomodarse a estas cifras y presupuestos que estas copropiedades pueden cancelar, al contrario ocurre cuando el revisor fiscal pertenece a estratos cinco y seis, en su gran mayoría posee una empresa dedicada a la revisoría fiscal, la cual se encargará de laborar para condominios, centros comerciales o viviendas de su mismo status social, lo que le permite tener un margen de utilidad mayor y una capacidad económica e intelectual de igual forma mayor a la hora de emitir informes y resultados.

Cualquier que sea el punto de vista, es necesario insistir en que es consciente cada profesional de la responsabilidad que asume ante los propietarios y con la copropiedad por valor X, y que este último, no puede ser óbice para no responder por su labor como agente de fiscalización, y/o cualquier tipo de actividades que se deriven de la misma, parece perfectamente claro bajo este argumento, y siendo reiterativos el valor acordado y las responsabilidades que se asumen en la copropiedad.

De forma paralela, es importante indicar que a través de entidades relacionadas con la propiedad horizontal se viene gestionando algunas acciones referentes al tema, el Dr. Edgar Goyeneche (\*) menciona: “se requiere una complementación y adecuada reglamentación a la ley 675 de 2001, y en este punto particular buscamos a una revisión sobre contratación y honorarios que se cancelan a los profesionales, debido a que estos valores no son representativos para el revisor fiscal, ni para ninguno de los profesionales que dedican su tiempo y vida a la propiedad horizontal”,

(\*) GOYENECHÉ, Edgar. Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, Bogotá, Colombia. Observación inédita. 2012.

Con lo anterior, podemos entonces esperar por una revisión a la escala de honorarios y a la contratación; sin olvidar que el presupuesto con el que se cuenta en las copropiedades no permite por diversas razones garantizar una estabilidad económica justa.

2. Incompetencia para realizar funciones y responsabilidades, este riesgo se encuentra fundamentado en el hecho de que la gran mayoría de los informes y los conceptos emitidos por el revisor fiscal en la propiedad horizontal son superficiales y carecen de calidad y objetividad.

En primera instancia, este riesgo puede explicarse, como ya lo hice notar en el riesgo anterior, por la baja retribución económica de la que es objeto el revisor fiscal, el profesional entra a ejercer como revisor fiscal no de uno, sino de varios conjuntos residenciales para lograr equilibrar una escala de ingresos dignos que le permitan obtener una calidad de vida justa, el tener varias copropiedades a su cargo y ejercer su profesión en otros sectores productivos al mismo tiempo, conduce a que la concentración, atención, precisión, análisis, evaluaciones y conceptos profesionales, no se han del mayor contenido e importancia.

En segunda instancia, por la ausencia de especificación de funciones y responsabilidades, como se expuso ampliamente en el capítulo uno, la pregunta para el lector es: ¿Será que la falta de especificación, está confundiendo tanto al Revisor Fiscal, como a los actores internos y externos de la Propiedad Horizontal?

Por lo tanto, no parece excesivo afirmar que este riesgo es alto, sus consecuencias catastróficas; lo interesante es que este riesgo solo puede ser controlado por este profesional, no olvidemos que tan solo un pronunciamiento del revisor fiscal evitara fraude, jineteo de dineros, corrupción, uso indebido de bienes, demandas, sanciones, multas, cierre, liquidación entre otros, desafortunadamente en el mejor de los casos la labor del revisor fiscal es correctiva y no contiene la absoluta profundidad, argumentación y estudio de hechos.

Ahondemos un poco sobre este particular, la evaluación de los hechos que se presentan en la propiedad horizontal, se realiza cuando las consecuencias ya están presentes y es poco lo que se puede hacer para evitarlas, lo que permite insistir y concluir en que el revisor fiscal debe generar y desarrollar una fiscalización de índole preventiva, y que el incumplir con funciones, responsabilidades y código de ética, es un fenómeno que no solo se presenta en este profesional, pero que si influye de manera directa y negativa sobre la copropiedad.

3. La falta de colaboración por parte de los administradores y los consejos de administración.

Este riesgo, se presenta en la mayoría de casos por que los actores internos como administradores y consejo de administración son personas con capacidades altísimas de liderazgo y de servicio a la comunidad, pero no cumplen con lo exigido por la ley 675 de 2001, es decir, no poseen el conocimiento suficiente para poder llevar a cabo su misión en las copropiedades, es así como la página web de [actualicese.com](http://actualicese.com) lo confirma : “Los administradores de edificios y conjuntos residenciales, ¿cuentan con los conocimientos necesarios para liderar administrar el lugar en el cual trabajan? Administrar Propiedad Horizontal requiere mucha idoneidad, para atender las diversas situaciones que se presentan, los conocimientos actuales son deficientes, la labor fundamental del colegio es esa, fomentar espacios de formación”.<sup>17</sup>

Uno de los ejemplos más significativos de este hecho, es que la normativa habla de catorce funciones, entre las cuales se encuentra “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”<sup>18</sup> Sera que el administrador posee el conocimiento necesario para determinar si la contabilidad se está registrando adecuadamente?,

---

<sup>17</sup> Actualícese. com: Propiedad Horizontal, un sector en crecimiento, complejo y con formación académica escasa En: Actualícese (en línea). (14 de abril de 2010). Disponible en < <http://actualicese.com/actualidad/2010/04/14/propiedad-horizontal-un-sector-en-crecimiento-complejo-y-con-formacion-academica-escasa/>>. (citado en 18 de Junio de 2012)

<sup>18</sup> Régimen de Propiedad Horizontal. Óp. Cit., P. 24

Tengamos en cuenta que para ejercer el cargo de administrador o pertenecer al consejo de administración, la normativa no establece un perfil o el cumplimiento de requisitos mínimos de idoneidad, según lo indicado por el artículo 51, el administrador será el responsable, bajo esta presunción, entonces se concluye que el registro de operaciones contables y financieras debe ser a través de un contador público quien por razones obvias o puede ser el mismo revisor fiscal.

Todo este rodeo permite determinar las actores internos y las diferentes relaciones que se pueden presentar, así mismo analizar el riesgo que nos compete, con la existencia de un contador y un administrador se peca en los dos extremos: por exceso cuando se realizan alianzas entre contador y administrador para ocultar operaciones de cualquier índole, al revisor fiscal; por defecto cuando la relación entre dos actores (administrador y contador) es poca e inusual y se dan por ignorados ciertos hechos; con esto en mente el revisor fiscal se ve desprotegido y abandonado en la propiedad horizontal.

4. Ser tratado como obstaculizador y no facilitador, es significativa la importancia que tiene el revisor fiscal en la propiedad horizontal, su labor es armonizar, prevenir, orientar, organizar y documentar a la asamblea y a los órganos de administración, en lo referente a manejo de cuentas, dineros, estados financieros y pronunciarse sobre lo que se hizo y se dejó hacer. El deber ser del revisor fiscal es ser facilitador, sin embargo se ha venido convirtiendo en un requisito a cumplir, y de poca importancia en la propiedad horizontal, tristemente ocurre que a pesar de poseer la idoneidad y interdisciplinariedad que se requiere para la realización de su labor profesional en vez de orientar, ayudar, apoyar, frena procesos a través de un pronunciamiento, no recomienda, por lo cual es muchos casos es objeto de ocultamiento de la información y procesos.

La opción para mitigar este riesgo, es que el revisor fiscal de la propiedad horizontal discuta, delibere, sugiera y abra brechas para armonizar los procesos y generar soluciones efectivas a cualquiera de las problemáticas que se están presentando, la no la realización del procesos, traerá consecuencias funestas para la comunidad a la que se presta el servicio.

5. Violación de la normativa por falta de conocimiento, este riesgo se puede explicar desde diferentes aristas, si se tiene en cuenta que “La Propiedad Horizontal es un sector que está creciendo significativamente y es un tema muy complejo para quienes trabajan en el sector (Administradores, Contadores, Revisores Fiscales, Abogados, Consejos de Administración) se deben tener conocimientos integrales, específicos en las diferentes áreas de la administración como la gerencia, atención al cliente, contabilidad, código de policía, derecho, seguridad industrial, seguros, obras civiles, seguros”<sup>19</sup> sus fines son sociales y no comerciales, desde esta arista observamos contradicciones con la normativa y en lo que respecta al desempeño profesional del contador público, como caso típico tenemos :

La propiedad horizontal es una entidad sin ánimo de lucro, en torno a ella, giran un sinnúmero de actividades comerciales, con un objetivo final mejorar la calidad de vida para los copropietarios y arrendatarios. Las operaciones que se realizan en la misma se asimilan a las de una empresa activa comercialmente, pero es en este último punto donde nacen las grandes imprecisiones y confusiones a la hora de registrar operaciones, evaluar hechos y emitir juicios por parte del profesional de la contaduría, revisemos, el plan único de cuentas utilizado en las copropiedades es el diseñado para comerciantes, la pregunta es porque razón utilizar el plan único de cuentas para comerciantes y no otro?

Recuérdese que comerciantes son “las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de las actividades que la ley considera mercantiles”<sup>20</sup>, es imposible entonces tipificar la actividad de las copropiedades como mercantiles o comerciales, puesto que en ellas no hay compra, ni venta de bienes o servicios y por ende tampoco podemos analizarlas como empresa comercial, de igual manera las diversas situaciones que se presenten no pueden ser tratadas por analogía de manera absoluta, esto nos trae de nuevo a contestar la pregunta planteada en el párrafo anterior, respecto a la utilización el plan único de cuentas para comerciantes.

---

<sup>19</sup> Actualícese. com. Óp. Cit.

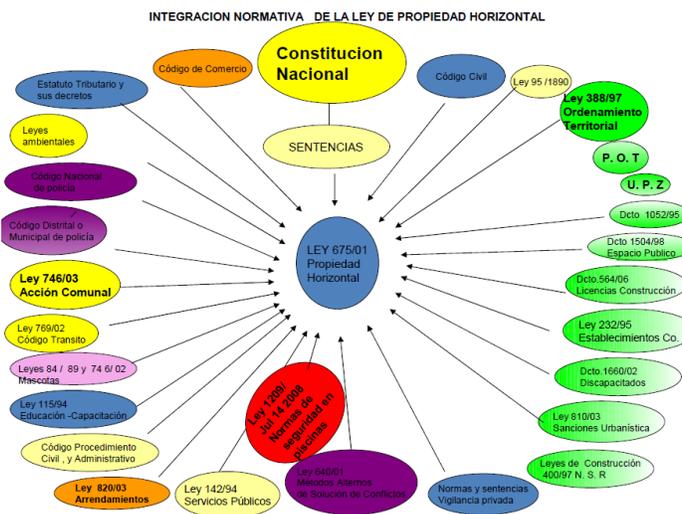
<sup>20</sup> Código de Comercio. Óp. Cit., Art. 10

Las respuestas pueden ser varias: por costumbre, porque es el de mayor dominio y conocimiento, o porque se cree estar obligado, o porque este plan único de cuentas es generoso. Es importante que el lector, analice las razones aquí expuestas y evalúe si carecen de solidez y argumentación, para seguir considerando que el plan único de cuentas para comerciantes es el aplicable además de manera obligatoria a las entidades sin ánimo de lucro.

De otra parte, este riesgo se puede presentar por ausencia de interdisciplinariedad, en cualquier ámbito en el que un profesional de la contaduría se quiera desempeñar, requiere a de conocimientos y experticia que no se adquieren en la academia. En lo que respecta a la propiedad horizontal, además del conocimiento de la ley 675 de 2001, se necesita tener una visión objetiva y argumentada en lo que significa la propiedad horizontal frente al aparato del estado, frente a la convivencia, la comunicación, la política pública, de hacia dónde va urbanísticamente este nuevo modelo vida que genera modelo de ciudades, entre otras.

Este riesgo es alto, explicado a partir de que para el profesional del común, la única ley existente para propiedad horizontal es la ley 675 de 2001, pero este concepto es bastante errado, en la medida que esta ley se cruza con otras leyes como lo observamos en la tabla 1 esta normativa le da la relevancia necesaria a la propiedad horizontal y le muestra al profesional la complejidad normativa que enfrenta.

Tabla 1. Integración Normativa P.H



Fuente: Penagos & Penagos- [www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net).

Demos varias ideas para observar un poco la complejidad de la normatividad, en el tema urbanístico tiene que ver con la ley 388, en el tema policivo con el código de policía, en el tema participación ciudadana con los planes de desarrollo, en cuanto al ejercicio de la profesión contable existe la orientación contable No. 7, que reemplazo dos anteriores la cual es expedida por la junta central de contadores, y hace referencia a la normativa y el actuar del profesional, consideradas así sumariamente. Hoy en propiedad horizontal, no hay una sola normativa, sino, una interdisciplinariedad en búsqueda de la articulación que se debe hacer con las leyes que conlleven al objetivo final de las copropiedades que es generar y promover una muy buena calidad de vida de los habitantes en el resorte de la constitución nacional de 1991, y esto solo se lograra aterrizando, cruzando y articulando los diferentes decretos, leyes y acuerdos.

Concluamos el breve análisis de este riesgo, con que el revisor fiscal y todo el profesional que desee dedicar su profesión a la propiedad horizontal deben mantenerse informado y constantemente actualizado sobre toda la dinámica y las diferentes actividades que giran en torno a la propiedad horizontal, esto permitirá que los resultados obtenidos sean los mejores con la mayor efectividad.

6. Carencia de órganos reguladores, A diferencia del ámbito empresarial comercial, en el cual las acciones tanto de los directivos de la empresa como las del revisor fiscal se encuentran vigiladas por diferentes entidades (Superintendencias, Dian), en la propiedad horizontal, no existen controles, el aparato del Estado no tiene las herramientas, ni los instrumentos necesarios que garanticen la buena inversión de los recursos por cada copropietario en la que se permita hacer valer sus coeficientes de copropiedad para el mantenimiento de sus zonas comunes entre otras. ¿Será que la propiedad horizontal esta huérfana de respaldo, acompañamiento, empoderamiento, de instrumentos profesionales y talento humano que controlen tanta arbitrariedad y caos económico- social? , o tal vez el aparato del Estado que es dueño de la fe pública, interviene y delega a través del revisor fiscal y este no está cumpliendo como se requiere!

Tal vez el lector, se oponga a este planteamiento, considerando la existencia de entidades como órganos reguladores, por esta razón es pertinente en este momento, hablar brevemente de estas entidades, es claro que participan en los procesos que se llevan a cabo en la propiedad horizontal y contrariamente a lo que creemos no son entes de control, a fin de no confundirlos, me referiré brevemente a las mismas, alcaldía local realiza una función de entregar la representación legal del administrador, la secretaria del hábitat es una oficina de control de la vivienda para los constructores, las curadurías emiten unas licencias de urbanismos y construcción para que se puedan realizarse las construcciones y adecuaciones.

Comprobamos de este modo, que en términos de agremiar y articular actividades, no existe una entidad del estado que controle, vigile, inspeccione y contenga las facultades legales para todo la dinámica que se mueve en la propiedad horizontal, en la cual se incorpore evaluadores, aseguradoras, constructores, corporaciones de ahorro y vivienda y aparato del Estado en diseño de políticas públicas en lo que respecta a la calidad de vida de propiedad horizontal.

En concreto, una de las opciones para mitigar y reducir los riesgos que debe afrontar el profesional en la propiedad horizontal, es propender por la institucionalización, liderar procesos y buscar la creación de una entidad que brinde formación sobre temas específicos de propiedad horizontal para residentes, propietarios, arrendatarios y todos los profesionales que laboran en la misma, así como para funcionarios públicos, cuya función sea la de ejercer en un futuro cercano la representación del Estado para dirimir conflictos, ofreciendo de esta manera una mejor calidad de vida a estas personas que pagan sus impuestos y que son colombianos ciudadanos del país, sujetos de derechos y deberes que tienen derecho a recibir por parte del Estado la atención requerida y salvaguardar su seguridad, integridad y manejo ciudadano a través de estos recursos.

### 3. SANCIONES DEL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

En la propiedad horizontal, el profesional de la contaduría se desempeña en varios cargos administrador, liquidador, auditor, contador y revisor fiscal, cumple funciones de administración y control según el cargo. Así las cosas, su condición de contador público y dador de fe pública, hacen que sus acciones estén vigiladas y sujetas a las disposiciones de la Junta Central de Contadores.

De acuerdo a un análisis basado en los datos revelados en el portal de la Junta Central de Contadores, se observan que los cargos que mayor riesgo de ser sancionados por la Junta Central de Contadores son los de revisor fiscal con un cincuenta y ocho por ciento (58%) y del Contador con un treinta y cinco por ciento (35%).<sup>21</sup>

El revisor fiscal que se desempeña en la Propiedad Horizontal, ocupa el primer lugar, en la lista de sancionados, con un porcentaje que alcanza el 21% de profesionales que han tenido relación directa con este régimen especial, las causas son diversas y más adelante serán tratadas, por ahora señalemos que el indicador es diciente, de las (339) trescientas treinta y nueve sanciones que ha emitido la Junta Central de Contadores desde el año 2007 hasta el 2011, setenta y siete de ellas (77) de ellas han sido para profesionales que ejercen la profesión en la propiedad horizontal, sector que hoy es el 61% de la población colombiana.

Con respecto al tipo de sanciones de las que son objeto los revisores fiscales en el ejercicio de su profesión, la suspensión de su tarjeta y calidad profesional ocupa un cincuenta y tres por ciento 53% del cincuenta y ocho por ciento 58% mencionado anteriormente. El tiempo de suspensión de la tarjeta profesional durante los años 2007 a 2011, oscila entre (1) un mes y (27) veintisiete meses de acuerdo a la falta, se emite cuando se han cometido comportamientos que vulneran la ética profesional a título grave.

---

<sup>21</sup> Gerencie. com: Análisis sanciones Junta Central de Contadores, En: Gerencie (en línea). (07 de agosto de 2009). Disponible en < <http://www.gerencie.com/analisis-sanciones-junta-central-de-contadores.html>> (citado en 27 de Junio de 2012)

El dato de interés que conviene destacar es que es la suspensión de la tarjeta profesional, se ha convertido en la forma de castigar las actuaciones que no corresponden al código de ética del profesional, si tenemos en cuenta que de los trescientos treinta y nueve (339) casos que reporta la junta central de contadores, 327 trescientos veintisiete corresponden a suspensión; pero tal vez estas cifras son frías y poco dicentes, además no sensibilizan al profesional, por esta razón me remitiré a señalar las causas de las sanciones de las que es objeto el profesional de la contaduría en la propiedad horizontal, empezando por las causales que corresponde a :

### 3.1 Suspensión

#### 3.1.1 Por Omisión.

3.1.1.1 Deja de advertir irregularidades administrativas, financieras y contables, en la mayoría de casos porque no se encuentra al tanto de las mismas, en el caso del revisor fiscal desconoce lo que ocurre en la propiedad horizontal, debido a que después de ser elegido sin dedicación exclusiva, no se presenta y en la mayoría de casos solicita le envíen los documentos que requieran de su firma al sitio donde se encuentre, llámese casa u oficina o donde labora permanentemente, lo que no le permite registrar bajo su propia mirada lo que ocurre en las copropiedades, la falta que comete es doble porque además dejar de advertir hechos, deja de ejercer sus funciones de forma personal y permanente, Es este es un buen ejemplo de lo expuesto :

Los comportamientos que vulneran la ética profesional se cometieron a título de culpa grave, como consecuencia del actuar profesional de la Contadora Pública Yaneth Zúñiga Prieto, quien incumplió sus funciones como Revisora Fiscal del Conjunto Residencial Parques de Alejandría III Etapa, al omitir dar oportuna cuenta y **por escrito** a la Asamblea General o Consejo de Administración, de la existencia de un faltante de aproximadamente \$20.000.000 de pesos de la oficina de Administración, así como por dictaminar los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2006 del mencionado Conjunto Residencial, sin que los mismos estuvieran previamente certificados por Contador Público.

---

<sup>22</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (08 de Marzo de 2008). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Este caso, permite comentar sobre la enfermedad de la que sufren hoy en día los contadores la miopía, esta contadora omitió expresarse sobre el faltante de \$ 20.000.000, cifra que para una copropiedad no pasa inadvertida, de la misma manera dictamino sobre estados financieros que no se encontraban certificados, no observo que la firma del contador estaba allí?, no dialogo con El, no realizo su labor de forma personal ? tal vez subestimo las operaciones y actividades que se desarrollan en este sector. Estos son algunos de los interrogantes, que nos permiten evidenciar ligereza y falta de compromiso con la labor que se desempeña en la propiedad horizontal.

### 3.1.1.2 Omite pronunciarse en forma oportuna sobre la recomendación y actualización del libro de actas:

JOSE ALFONSO CRUZ DIAZ	19435643	REVISOR FISCAL	SUSPENSION	3 MESES
<p>Los comportamientos que vulneran la ética profesional se cometieron a título de culpa grave, como consecuencia del actuar del Contador Público José A. Cruz Díaz, quién omitió presentar informes al Conjunto Residencial La Guaca III Etapa, ubicado en Bogotá, durante el ejercicio de su cargo como Revisor Fiscal desde el día 6 de marzo de 2006 hasta el día 24 de marzo de 2007, relacionados con la falta de diligenciamiento de libros oficiales de actas y la falta de registro ante la autoridad competente del Libro Mayor y Balances, quebrantando las disposiciones normativas consagradas en los artículos 37.4 y 37.6 de la Ley 43 de 1990.</p>				

23

### 3.1.1.3 No ejercer un control oportuno sobre los bienes de la copropiedad, lo que origina inconsistencias en los estados financieros.

JHON JAIRO DIAZ GUEVARA	79708126	REVISOR FISCAL	SUSPENSION	6 MESES
<p>En su calidad de Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Balcones de Navarra, con domicilio en la ciudad de Bogotá, omitió ejercer un control oportuno sobre los bienes de la copropiedad, lo que originó inconsistencias en los estados financieros al reflejar sumas de dinero en caja mayores a las realmente existentes y la perdida de dichos dineros. Así mismo, omitió manifestarse respecto al cobro irregular, por parte de la administradora de la copropiedad, del Impuesto al Valor Agregado IVA; quebrantando así los postulados consagrados en los artículos 37.4 y 37.6 de la Ley 43 de 1990."</p>				

24

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Ibid.

Son acaso, estas dos últimas causales mencionadas, resultado de la falta de idoneidad, de la que habla el artículo 37 numeral 7 de la ley 43 de 1990, el cual involucra la competencia laboral, la actualización profesional, no es lógico que un profesional sea competente y suficiente, sino esta actualizado. Estos comportamientos también permiten concluir lo que expresa el código de ética de la IFAC<sup>25</sup> : que el profesional de la contaduría solo deberá contratar trabajos para los cuales cuente con la capacidad e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria.

3.1.1.4 Negligencia o falta de actitud y de responsabilidad demostrada mediante pereza mental o descuido en la realización de las actividades propias de la profesión, generando perjuicios directos o indirectos para la copropiedad y aquellos que depositaron su confianza y quienes esperan resultados efectivos de su labor, lo que se determina una vulneración del principio No. 10 del código de ética Diligencia Profesional.

CARLINA CHARRY ROJAS		CONTADOR PUBLICO	SUSPENSION	6 MESES
<p>Los comportamientos que vulneran la ética profesional se cometieron a título de culpa leve, como consecuencia del actuar profesional de la Contadora Pública CARLINA CHARRY ROJAS, quien incumplió sus funciones como Contadora del Conjunto Residencial Portal de la Autopista, al omitir adelantar la contabilidad y llevar en debida forma los libros oficiales de la copropiedad entre los meses de Enero a Abril de 2008; de igual forma porque no elaboró ni certificó oportunamente los estados financieros del precitado ente con corte a 30 de Abril de 2008. Con dichas conductas, la profesional en mención, vulneró los Artículos 37,4 y 37,6 de la Ley 43 de 1990.</p>				

26

RICARDO FORERO LEAL	79318917	CONTADOR	SUSPENSION		
<p>No revisar los soportes contables, como son los recibos de caja y egresos, permitiendo el reflejo de inconsistencias en la contabilidad de la Unidad Residencial Casa Grande Manzana 3 Etapa I, como son el que no se reflejen en la cuenta cuentas por cobrar a 31 de octubre de 2004 el estado de cartera e igualmente los ingresos recibidos por anticipado. Abstenerse de instruir verbalmente o por escrito, a quienes diligenciaban la información contable, permitiendo que la misma presentara inconsistencias y por consiguiente no se cumpliera con el requisito legal de una contabilidad clara. NORMAS VULNERADAS: Artículos 37.4 y 37.6 de la Ley 43 de 1990.</p>					

27

<sup>26</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (17 de Junio de 2009). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Con estos ejemplos se puede concluir, que hay incumplimiento en obligaciones por parte del contador, quien no lleva regularmente la contabilidad de la copropiedad, las actas de las reuniones de la Asamblea, y por considerar innecesaria su presencia, se presenta en la propiedad horizontal por tiempos cortos, y al igual que en el caso del revisor fiscal no se pronuncia frente a irregularidades, creyendo erróneamente que luego serán corregidas o advertidas por otra persona, o es que tal vez se puede presumir que la independencia de criterio y de opinión se ve afectada por sus intereses económicos?.

### 3.1.2 Por inhabilidad o incompatibilidad.

3.1.2.1 En primera instancia se encuentra ejercer de revisor fiscal y contador al mismo tiempo, en la propiedad horizontal se presenta de forma regular este hecho, por dos razones : la primera, el revisor fiscal hace las veces de contador en algunas ocasiones debido a que el presupuesto de la copropiedades es bajo para este rubro, será porque no hay conciencia de la enorme responsabilidad y el trabajo profesional que debe desempeñar en la propiedad horizontal?, la imagen del profesional de la contaduría ha sido disminuida y subestimada por los comportamientos de algunos profesionales ? o será tal vez que para la propiedad horizontal el profesional es una obligación y no una necesidad?.

La segunda razón aparente, es que en el desarrollo de su labor, el revisor fiscal observa cierto tipo de irregularidades entre las cuales, que no cuenta con la persona idónea para registrar los hechos económicos, y empieza a ejercer las dos cargos para no verse perjudicado. El revisor fiscal realiza las funciones del contador por falta de observancia de las disposiciones normativas, o tal vez por falta de independencia mental y económica, y con el ánimo generar ingresos adicionales acepta situaciones que atentan contra su buen nombre y profesión.

Es así como el contador Luis Miguel, fue suspendido

---

<sup>27</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (28 de Marzo de 2007). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

LUIS MIGUEL ARNEDO ROBAYO	73092191	REVISOR FISCAL	SUSPENSION	
Desarrollar funciones de asesoría contable en el Centro Comercial y Empresarial Getsemaní en donde ejercía el cargo de Revisor Fiscal, dada su intervención en actividades de apoyo a la auxiliar contable desconociendo el principio de independencia. Dictaminar estados financieros sin encontrarse previamente certificados por un Contador Público. NORMAS VULNERADAS: Artículos 37.3 y 37.6 de la Ley 43 de 1990.				

28

3.1.2.2. El revisor fiscal es copropietario de un conjunto residencial mixto, cuando se presenta esta sanción podemos decir que hay una clara ausencia de competencia y actualización profesional o una seria falta de honestidad, valor que debe poseer cualquier profesional y en especial el contador.

Es preciso recordar que la normativa, señala en su artículo 56 que: “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.”<sup>29</sup>, En este momento me permito dar a conocer un caso que hace referencia:

ANTONIO LUIS SIERRA BORNACHERA	12547560	REVISOR FISCAL	SUSPENSION	
Ejerció el cargo de Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Propiedad Horizontal Ingruma II Etapa, estando inhabilitado, de conformidad con la ley 675 de 2001, en concordancia con el reglamento de propiedad del mismo, al ser propietario de un apartamento dentro de un conjunto de propiedad horizontal catalogado como mixto. NORMAS VULNERADAS: Artículo 50 de la Ley 43 de 1990.				

30

Recapitulemos entonces brevemente sobre de donde nace la obligación de elegir un revisor fiscal, se hace necesario cuando la propiedad horizontal entra a participar en el comercio, cuando los coeficientes de copropiedad deben calcularse y ponderarse de manera objetiva, sin duda alguna, los intereses particulares de algunos generan hechos y situaciones de corrupción bien conocidos por todos. No obstante el Estado colombiano ha delegado al revisor fiscal la función de controlar y fiscalizar las operaciones que realicen las organizaciones, con el objeto de reducir el riesgo inherente que se produce en la propiedad horizontal.

<sup>28</sup> Ibíd.

<sup>29</sup> Régimen de Propiedad Horizontal. Óp. Cit., P. 25

<sup>30</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (09 de Agosto de 2010). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

3.1.2.3. El revisor fiscal ejerce existiendo parentesco o afinidad, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, es acaso posible que el revisor fiscal a pesar de considerarse una persona idónea con capacidades sin iguales para ejercer no conoce la ley 675 de 2001, en la cual se expresa la normatividad básica de la propiedad horizontal, el interrogante que al respecto es ¿Cómo controlo lo desconocido?

Pero señalemos la normativa, para observar si existe algún error, el cual produce confusión: “El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.”<sup>31</sup>

Definitivamente no, no hay lugar a equivocación, la ley en este punto es tacita, tomemos entonces un ejemplo más de la lista que publica la Junta Central, para confirmar la ocurrencia de hechos marcados por la falta de conocimiento o de valores.

ALIX MARCELA ROZO BALLEEN	20391320	REVISORA FISCAL	AMONESTACION
Aceptar su designación como Revisora Fiscal del Edificio Garibaldi en el año 2005, existiendo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad con uno de los miembros del consejo de Administración. NORMAS VULNERADAS: Artículos 37.6 y 50 de la Ley 43 de 1990.			

<sup>32</sup>

3.1.2.4 Aceptar el cargo de Revisor Fiscal, una vez ha finalizado su contrato como contador de la misma copropiedad, sin dejar transcurrir el término de ley, es habitual, que en la Propiedad Horizontal, se ejerzan los dos cargos, por lo cual a todas luces no se refleje un cambio, y es por esta razón que para la copropiedad, este solo es un cambio de forma, pero no de fondo, muy por el contrario este hecho debe ser para el profesional y para la Junta Central quien lo considera una vez más la vulneración a las normas y al código de ética.

<sup>31</sup> Régimen de Propiedad Horizontal. Óp. Cit., P. 25

<sup>32</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (17 de Marzo de 2007).

Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

3.1.3 Por certificar información contraria a la realidad, la afinidad de esta causal es notoria con las expuestas en este ensayo, si observamos la mayoría de los profesionales que se desempeñan en la propiedad horizontal han pecado por defecto, es decir por omitir, hacerse el de la vista gorda o simplemente suscribir y terminan certificando información que no corresponde.

Y puede parecer curioso pero cualquiera de las irregularidades señaladas mencionadas, se encuentran íntimamente ligadas a alguna de las siguientes: presentar información contable en forma contraria a la realidad financiera y económica de la sociedad, suscribir información financiera sin esta ser tomada fielmente de los libros e información contable contraria a la realidad financiera, conociendo el estado de insolvencia de la entidad. El nexo entre unas y otras, permiten concluir que el profesional de la contaduría, adolece de interdisciplinarietà, posee exceso de confianza de los órganos de administración o simplemente sufre de pereza mental; el profesional se ha habituado a presentar y suscribir información contable sin la suficiente preparación, revisión y análisis o tal vez esta solo es una subestimación y excusa y el profesional actúa de manera consciente, por lo cual se debería evaluar esta evidente falta a la código de ética.

## 3.2 Amonestación

3.2.1 No se presentan las notas a los Estados Financieros y a las cuentas de orden, así pues, continuemos con la sanción de amonestación que presenta como causal principal la mencionada la observamos desde dos cargos, cuando se ejerce de Contador en la propiedad horizontal, no se adjuntan las notas como si las cifras hablasen solas, o tal vez el profesional olvida anexarlas? O no las conoce? o simplemente como la actividad de la propiedad horizontal es considera en baja escala no se considera necesario, de esta forma se evitara así mayores controversias y se tratara de buscar que las problemáticas tratadas se pueden ir organizando en el ejercicio de su labor profesional, es decir que no sea tan evidente la no claridad respecto a algunos conceptos o cifras.

Cuando se ejerce de revisor fiscal de la copropiedad no se emite pronunciamiento frente a la no presentación de notas a los Estados Financieros y cuentas de orden, tal vez por las mismas razones, aunque es más preocupante y mucho más evidente sus faltas ante la asamblea, es un poco inexplicable su actuar, ya que del revisor fiscal se espera integridad, confiabilidad y puntualidad en temas específicos.

3.2.2. Sustraer documentos contables e información financiera, es oportuno en esta causal hacer precisión sobre esta mala costumbre que existe en el profesional de la contaduría y que tiene como falsa excusa adelantar trabajo en casa, es importante insistir en que el profesional debe registrar bajo su propia mirada los hechos, ser objetivo e imparcial en la evaluación de los mismos, esto no es posible si retiene la información, en algunos casos las consecuencias económicas y sociales son lamentables, puesto que retardan el cumplimiento de las obligaciones de la copropiedad, la actualización tarde la contabilidad genera una vulnerabilidad alta en los controles, presento estos dos casos típicos :

CARLOS ALBERTO BASTIDAS MONTENEGRO	12991840	CONTADOR	AMONESTACION
<p>" Los comportamientos que vulneran la ética profesional se cometieron a título de culpa leve, como consecuencia del actuar del Contador Público CARLOS ALBERTO BASTIDAS, quien retardó el cumplimiento de sus obligaciones profesionales para con la Administración de la UNIDAD RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL, se estableció que el profesional sancionado debía reconstruir y actualizar la información financiera y contable de la copropiedad entre el 1 de abril y el 31 de mayo de 2006, pero que solamente vino a cumplir con dicha obligación hasta inicios del año 2007; quebrantando así los postulados consagrados en los artículos 37.4 y 45 de la Ley 43 de 1990"</p>			

33

CTOR FABIO ACEVEDO OSORIO	10128088	CONTADOR	SUSPENSION
<p>Los comportamientos que vulneran la ética profesional se cometieron a título de culpa grave, como consecuencia del actuar del Contador Público HÉCTOR FABIO ACEVEDO OSORIO, quien en su calidad de contador del CONJUNTO MULTIFAMILIAR LA VILLA, no hizo entrega de la información contable una vez terminada la relación contractual que lo vinculó con el Conjunto Residencial hasta el día 12 de octubre de 2005 y que se prolongó hasta la última comunicación enviada por el profesional de fecha 15 de febrero de 2006 en la cual manifestó que haría entrega de los documentos, exponiendo con su conducta a riesgos injustificados a la mencionada unidad de propiedad horizontal, quebrantando así los postulados consagrados en los artículos 37.4 y 45 de la Ley 43 de</p>			

34

<sup>33</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (1 de Agosto de 2007). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

a. Cancelación.

3.3.1. Uso indebido de la información, es necesario recordar que el profesional de la contaduría, y en especial cuando se ejerce como revisor fiscal en las copropiedades se tiene acceso a todos los documentos y potestad de solicitar cualquier tipo información, al realizar el estudio sobre las cancelaciones, sorpresivamente se observa que se utiliza las claves que le fueron suministradas por un banco para acceder al servicio de internet y realizar transacciones financieras de la entidad, apropiándose en forma arbitraria de dineros en cuantía considerable, esto inmediatamente nos recuerda que la facultad que le ha dado el Estado al profesional está siendo violada y está permitiendo por el contrario adueñarse de dineros o de servir de actor intelectual del hecho.

3.3.2. Ser condenado por un delito en contra de la fe pública, este caso es de mayor gravedad porque que además de afectar a terceros son objeto de judicialización, aquí podemos decir que la mística, la ética, la profesionalidad y los valores del profesional son intrínsecos al ser humano y al individuo individual y esto ocurre en cualquier profesión, pero es lamentable que ocurra en esta profesión.

---

<sup>34</sup> Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://jccconta.gov.co) (en línea). (21 de Septiembre de 2006). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

#### **4. CONCLUSIONES**

Quisiera aquí recopilar todo lo escrito hasta aquí, reflexionando en el sentido de que el último capítulo, será el resultado negativo de los dos capítulos iniciales, es decir la falta de conocimiento de funciones y riesgos a los que se enfrenta en la propiedad horizontal, serán la causa de las sanciones. Estos pocos casos señalados en el capítulo tres deben encender las alarmas e invitar a que el Profesional de la Contaduría a que reconozca e identifique su misión y visión como profesional de este sector.

De igual manera, nos permiten pensar que el control interno es una herramienta aplicable a la propiedad horizontal y junto con la fiscalización que el revisor fiscal aporta, pueden darle la importancia y la contundencia que la ley 675 de 2001 emana para este profesional, Es claro que como hoy no es vista de esta manera, el gremio de los contadores en el ejercicio legítimo de su profesión ante las copropiedades no ha hecho significancia y por lo tanto no fortalece los procesos, ni la dignidad de este trabajo.

De otra parte y en pocas palabras, una de las pretensiones sería que se realice una evaluación a través de la Junta Central de Contadores, y el aparato del Estado, para que de llevarse a cabo la reforma a la ley 675, se tenga un capítulo respecto no solo a las funciones, responsabilidades, derechos, deberes y honorarios de los profesionales de la contaduría, sino que también se establezcan controles y órganos reguladores por parte del Estado que vigilen a todos los profesionales en la eficiencia y en la eficacia de su trabajo en el rol que se desempeñe, lo anterior para que las comunidades de Propiedad Horizontal, tengan la tranquilidad de que los dictámenes y otros informes se han de la más alta confiabilidad y eficacia y eviten el caos económico y de convivencia que se generan al interior de los edificios y/o conjuntos.

## BIBLIOGRAFIA

Actualícese. com: Tiene responsabilidad el Revisor Fiscal frente a los actos administrativos de la empresa que Fiscaliza. En: Actualícese ( en línea). (15 de enero de 2009).  
Disponibile en < <http://actualicese.com/actualidad/2009/01/15/tiene-responsabilidad-el-revisor-fiscal-frente-a-los-actos-administrativos-de-la-empresa-que-fiscaliza/>>. (citado en 13 de Junio de 2012)

Actualícese. com: Propiedad Horizontal, un sector en crecimiento, complejo y con formación académica escasa En: Actualícese (en línea). (14 de abril de 2010).  
Disponibile en < <http://actualicese.com/actualidad/2010/04/14/propiedad-horizontal-un-sector-en-crecimiento-complejo-y-con-formacion-academica-escasa/>>. (citado en 18 de Junio de 2012)

BERMUDEZ, Jesús. Revisoría Fiscal. 2 Ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.2011. p. 216.

COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675 (04.agosto, 2001) Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial. Bogotá D.C. No. 44509.

COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Decreto – Ley ( Marzo 10 de 1971), Por la cual se expide el Código de Comercio.

COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Ley ( Diciembre 13 de 1990), Por la cual se expide el Estatuto de la profesión del contador público

COLOMBIA.PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Ley 222 (Diciembre 20 de 1995), Por la cual se expide modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. No. 42156. Art. 42.

COLOMBIA.CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PÚBLICA. Orientación Profesional (16 Junio de 2009). Tema Honorarios Profesionales. P.9

DEFINICION DE. Responsabilidad [en línea]  
< <http://definicion.de/responsabilidad/>> [citado en 13 de junio de 2012]

Gerencie.com: Análisis sanciones Junta Central de Contadores, En: Gerencie (en línea). (07 de agosto de 2009). Disponible en < <http://www.gerencie.com/analisis-sanciones-junta-central-de-contadores.html>> (citado en 27 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (21 de Septiembre de 2006). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (17 de Marzo de 2007). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (28 de Marzo de 2007). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (1 de Agosto de 2007). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (08 de Marzo de 2008). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (17 de Junio de 2009). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Junta Central de Contadores.com: Sanciones, En: [jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) (en línea). (09 de Agosto de 2010). Disponible en < <http://www.jccconta.gov.co/seccionales/sancionados.php>> (citado en 7 de Junio de 2012)

Penagos & Penagos- [www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net).