

**INCIDENCIA DEL EJERCICIO DE LA REVISORIA FISCAL EN LOS CONTROLES
INTEGRALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE CARÁCTER
HABITACIONAL.**

Autor:

LUIS ALBERTO CUERVO ORTIZ

Asesor:

Dra. PATRICIA CARREÑO MORENO

UNIVERSIDAD MILITAR “NUEVA GRANADA”

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DIRECCION DE POSTGRADOS

ESPECILIZACIÓN EN REVISORIA FISCAL

AGRADECIMIENTOS

En este momento en el cual finalizó una etapa más de logros en mi vida académica, agradezco en primera medida al Dios, por brindarme todas las posibilidades de poder acceder a una aula de clase a enriquecer mis conocimientos, en segunda medida a la Universidad Militar Nueva Granada, por brindarme los orientadores que no solo con su conocimiento académicos sino con sus experiencias de vida, enriquecen mis habilidades para poder afrontar los retos laborales que a futuro se puedan presentar y por último y no menos importante a mi familia, quienes en todo momento son el apoyo incondicional para la realización de cualquier logro en mi vida.

INCIDENCIA DEL EJERCICIO DE LA REVISORIA FISCAL EN LOS CONTROLES INTEGRALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE CARÁCTER HABITACIONAL.

“El que no sabe lo que busca no entiende lo que encuentra”

Claude Bernard

Introducción

La Revisoría Fiscal en Colombia ha tenido una evolución reciente, con la Ley 58 de 1931, se habla por primera vez en el País de la figura del Revisor Fiscal, define sus incompatibilidades, la responsabilidad que este tiene frente a la sociedad y la responsabilidad fiscal específicamente que este tiene frente a los accionistas, específicamente se le asignaba la misión de revisar los balances de las empresas, los libros, su actuación como liquidadores y como peritos, lo llamativo es que aquí sus funciones no se definían para los contadores públicos sino que cualquier profesional podía ejercer estas tareas. Con la Ley 73 de 1935, se hizo una detallada descripción de las funciones del Revisor Fiscal, se establece que todas las sociedades anónimas deberán contar con Revisor Fiscal, otorgándole una mayor responsabilidad, amplió el rango de acción facultándolo para revisar todas las operaciones, inventarios, actas, libros correspondencia y en general los negocios realizados por la compañía, lo obliga a efectuar arqueos de caja por lo menos una vez en la semana y la verificación de todos los valores que posea o que tenga bajo su custodia, le asigna la responsabilidad de nombrarlo a la Asamblea General de Accionistas, con periodos iguales a los de la gerencia con la opción de ser reelegido, por lo cual se le asigna directamente la propiedad de independencia plena.

El Decreto 2521 de 1950, se refirió al Revisor Fiscal, definiendo que esta figura debería ser asumida exclusivamente por una persona natural, lo cual no había sido definido en ninguna de las normas anteriores, de la misma manera definió que el Revisor Fiscal y su suplente debían registrarse ante la Cámara de Comercio, con base en las actas de la Asamblea General, definió la incompatibilidad del cargo de Revisor Fiscal, con cualquier empleo del Ministerio Público, así

mismo en cuanto a la firma del Revisor Fiscal, menciona que debe ir precedida de una opinión, esta debe ser simple y podrá ser emitida por cualquier persona, no necesariamente Contador Público, ya que lo único que manifiesta es que los balances fueron tomados de los libros y que las operaciones están de acuerdo a los mandatos legales y estatutarios. El Decreto 2373 de 1956, reglamento el ejercicio de la Contaduría Pública, impuso sanciones económicas a aquellas organizaciones que designen en el cargo de Revisor Fiscal a personas que no tengan la calidad de Contadores Públicos, establece los aspectos mínimos que debe contener el informe del Revisor Fiscal, en esta Decreto se da vida profesional a la Revisoría Fiscal ya que indica que se deberá ejercer mediante la realización de un trabajo profesional de acuerdo con los procedimientos aconsejados para hacer auditorias o interventorias de cuentas.

En el año 1979, la Superintendencia de Sociedades inicio la revisión de los papeles de trabajo a los Revisores Fiscales, aun cuando no existían procedimientos claros definidos para esta labor, lo que genero múltiples debates. La ley 145 de 1960, definió claramente que para ser Revisor Fiscal, se debía contar con la calidad de Contador Público, establece que con la firma del Revisor Fiscal el acto se ajusta a los requisitos legal y estatutarios, la emisión de su dictamen deberá estar acompañado de un informe soporte, en donde se indique mínimo que las fuentes de información son confiables, que se siguieron técnicas de revisión de cuentas, que las cifras de los Estados Financieros fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad.

En el Decreto 410 de 1971, Código del Comercio, se establece que sociedades deberán tener Revisor Fiscal, como se efectuara su elección, define quienes no podrán desempeñarse en ese cargo, su periodo de vigencia, las funciones a realizar, lo mínimo que deben contener los informes a la Asamblea o Junta de Socios, le autoriza para tener auxiliares o colaboradores, se le asignan responsabilidades, le indica la reserva que deberá tener con la información manejada, la Ley 43 de 1990, define los montos de ingresos o activos a partir de los cuales una compañía deberá contar con Revisor Fiscal, asigna unas obligaciones formales, le indica que deberá ajustarse a las normas de auditoría generalmente aceptadas, recuerda la obligación de ejecutar papeles de trabajo para evidenciar sus labores, establece las inhabilidades e incompatibilidades del Revisor Fiscal, le aclara cuales son los motivos por los cuales se puede suspender la realización del trabajo

Con la anterior contextualización se puede efectuar una visión más acertada de la misión del Revisor Fiscal en las propiedades horizontales. Normalmente se considera que la labor del Revisor Fiscal en las Propiedades Horizontales, se limita exclusivamente a la revisión de las declaraciones tributarias, a la revisión de cuentas, a los arqueos de caja o a la verificación del oportuno registro de la información contable, sin embargo no se dimensiona las funciones tan importantes que le han sido conferidas por la ley; dichas facultades tienen como objetivo primordial orientar a los copropietarios con argumentos sólidos para que puedan exigir a la administración que las operaciones realizadas en el conjunto residencial, estén ajustadas a las leyes, reglamento de propiedad horizontal, decisiones de asambleas y decisiones del consejo de administración, el Revisor Fiscal debe asesorar permanentemente a la administración garantizando con esto la protección del patrimonio de los copropietarios ante terceros con los cuales se generen vínculos comerciales.

Es por esta falta de aplicación de sus obligaciones que el Revisor Fiscal permite la pérdida de confianza en la ejecución de su trabajo y que no sea considerado como un elemento indispensable dentro de la propiedad horizontal. A él le corresponde dar oportuna cuenta de las irregularidades detectadas en las operaciones del ente, poner en evidencia los posibles riesgos y sus impactos, debe evaluar la oportuna aplicación de las medidas de control interno que prevengan cualquier tipo de irregularidad y de ser el caso realizar las recomendaciones necesarias para su optimización o implementación.

En este ensayo se revisará el tema de la incidencia real que debería tener el Revisor Fiscal en el ejercicio de su profesión en las propiedades horizontales, se analizarán los resultados de una encuesta realizada a los administradores de diferentes conjuntos en la zona noroccidental de la ciudad de Bogotá, para identificar su percepción frente al trabajo realizado por la Revisoría Fiscal y sobre las cuales se generaran unas conclusiones y recomendaciones desde el punto de vista del autor.

“Los Contadores que ejercen la Revisoría Fiscal en Bogotá, ignoran la normatividad que les aplica a las propiedades horizontales, generando serias deficiencias en los procesos de control integral”

Capítulo I

Historia de la Revisoría Fiscal en la Propiedad Horizontal

Para tener un contexto general del ejercicio de la Revisoría Fiscal en la Propiedad Horizontal habitacional, se hará la contextualización de la misma, para ello se referenciará su historial en el manejo de las propiedades horizontales, las funciones definidas por la ley, y algunas definiciones importantes que se deben conocer para una adecuada comprensión del documento:

Revisoría Fiscal: la revisoría fiscal es un órgano de fiscalización que, en interés de la comunidad, bajo la dirección y responsabilidad del revisor fiscal y con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas, le corresponde dictaminar los estados financieros y revisar y evaluar sistemáticamente los componentes y elementos que integran el control interno, en forma oportuna e independiente en los términos que le señala la ley, los estatutos y los pronunciamientos profesionales. Pronunciamiento N°7 sobre Revisoría Fiscal, Consejo Técnico de la Contaduría Pública: Extraído el 30 de mayo de 2013 de: <http://www.cijuf.org.co/CTCP/pronunciamientos/PRONUNC7>.

Edificio o conjunto de uso residencial: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. Orientación Profesional N° 01 (2008) Ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001. Extraído el 25 de mayo de: <http://www.gerencie.com/propiedad-horizontal.html>

Administrador: la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Ley 675(2001), Cap. XI, Del administrador del edificio o conjunto, Artículo 50 (Pag. 23)

Obligatoriedad del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal

Respecto de la Obligatoriedad del Revisor Fiscal en la propiedad horizontal habitacional, la Ley 675 (2001, 3 de Agosto)Cap. XIII. Del Revisor Fiscal del Edificio o Conjunto, manifiesta:

Artículo 56. Obligatoriedad. 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.

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.

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.

Funciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal

La Ley 675 (2001, 3 de Agosto)Cap. XIII. Del Revisor Fiscal del Edificio o Conjunto, respecto de las funciones del Revisor Fiscal en la propiedad horizontal, manifiesta:

Artículo 57. Funciones. 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 modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

La Ley 675 (2001, 3 de Agosto)no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, por lo cual debeninterpretarse las señaladas por el Decreto 410 (1971, 27 de marzo) Cap. VIII,

Revisor Fiscal, Sección II, Administradores, Art.207, en tal virtud debe realizar funciones de fiscalización:

Emitir opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

Conceptuar si la contabilidad se lleva de acuerdo con las normas legales y la técnica contable.

Verificar que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, libro de inventarios, actas y de registro de propietarios se lleven y conserven debidamente.

Identificar si durante el año las operaciones celebradas y registradas en los libros y los actos del Administrador y del Consejo de Administración, se ajustan a las disposiciones legales y reglamentarias: (1) Ley 675 de 2.001 o Régimen de Propiedad Horizontal (2) Reglamento de la Copropiedad.(3) Decisiones tomadas por la Asamblea de Propietarios y el Presupuesto aprobado por la misma.

Revisión de todos y cada uno de los contratos firmados por el Administrador y dictaminar si se ajustan a lo ordenado por la Asamblea de Copropietarios.

Informar oportunamente por escrito, al Consejo de Administración, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento y el desarrollo de las distintas actividades de la Copropiedad.

Evaluar el sistema de control interno.

Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan inspección y vigilancia, especialmente con las entidades municipales en relación con el cumplimiento de normas urbanísticas y de destinación de bienes comunes.

Revisar y firmar las declaraciones tributarias, respuestas a requerimientos y otras certificaciones que requieran la firma del revisor fiscal, de acuerdo con la legislación vigente.

Inspeccionar asiduamente los bienes, no solo del ente sino los comunes que tiene a su cargo la administración, procurando que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos y de los que tengan en uso, verificando de manera especial la vigencia de las pólizas de seguros establecidas con carácter obligatorio por el artículo 15 de la Ley 675 (2001, 3 de Agosto), Cap. IV. De la Reconstrucción del Edificio o Conjunto

Periodo

Orientación Profesional No.7, del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para el ejercicio profesional en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, numeral 3.8.2. Periodo. El período del Revisor Fiscal debe ser establecido estatutariamente, pero si no lo está, por mandato legal su período será de un año; es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, para poder documentarse de lo ocurrido en los meses del año en los cuales no haya ejercido.

Responsabilidades

Según la Orientación Profesional No.7, del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para el ejercicio profesional en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, numeral 3.8.5. Responsabilidades, el Revisor Fiscal está en la obligación de responder por las consecuencias de su conducta; estas responsabilidades se clasifican en disciplinarias, contravencionales, civiles y penales.

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son sancionadas por la Junta Central de Contadores con castigos que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional.

Se incurre en responsabilidad contravencional por violación de la Ley cuando la conducta no se tipifica como delito, son sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control,

entre ellas la administración tributaria. Las sanciones consisten en multas, remoción del cargo o interdicción para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando de hechos o negligencias relacionadas con el ejercicio de la revisoría fiscal se causen daños a la entidad, propietarios o a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal se incurre por violación de la Ley, constituyente de delito en el ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, siendo necesario que tal conducta sea intencionada o culposa. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad y debe ser calificada por la justicia penal.

Informes

Orientación Profesional No.7, del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para el ejercicio profesional en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, numeral 3.8.6. Informes. El dictamen es un informe en el que se expresa el juicio profesional del revisor fiscal sobre los asuntos sometidos a su fiscalización, entre los que se encuentran los estados financieros, los actos de los administradores, la correspondencia, los comprobantes y los libros de actas, la evaluación del control interno y el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, derechos de autor y aportes al sistema de seguridad social integral. Este dictamen deberá emitirse por lo menos una vez al año al cierre del período y cada vez que se presenten rendiciones de cuentas de los administradores.

El Revisor Fiscal cuenta con variedad de herramientas que le permiten una adecuada ejecución de su trabajo, la Ley le ha facultado para que a través de certificaciones, dictámenes, informes o cuales quiera otro medio de comunicación, evidencie exclusivamente a su órgano de regulación, es decir a la Asamblea General de Copropietarios, todas aquellas irregularidades o recomendaciones que en el ejercicio de su trabajo haya identificado. A través de los informes pone en conocimiento las cosas buenas y malas que se presentan en la copropiedad, es el arma

para poner al tanto sobre las irregularidades que se presenten, elevar las recomendaciones a las deficiencias detectadas o para informar si las decisiones tomadas se ajustan a la ley y a las decisiones tomadas por la copropiedad. Frente al tema de las responsabilidades, el Revisor Fiscal debe efectuar un análisis para determinar si el sistema de control interno de la copropiedad, establece las medidas para optimizar la eficiencia de los controles, si reduce la pérdida o deterioro de los bienes físicos y financieros, si permite observar la adecuada administración de los recursos y los riesgos existentes en torno a estos.

En cuanto a la vigencia del periodo del Revisor Fiscal, la Ley 675 de 2001 establece que el tiempo de duración del trabajo de Revisor fiscal se define en periodos de un año, sin embargo encontramos copropiedades en donde el Revisor Fiscal se mantiene desarrollando dicha actividad por largos periodos de tiempo, lo cual en determinado momento puede convertirse en un aspecto negativo. Pronunciamientos recientes recomiendan que la vigencia del Revisor Fiscal en una misma organización no se prolongue demasiado pues esto afecta su principio de independencia y objetividad, ya que con el tiempo se crean vínculos de familiaridad que impiden el ejercicio objetivo de su labor.

Capítulo II

Posición Actual del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal

En la actualidad a pesar de que la Ley le da todas las facultades al Revisor Fiscal para un adecuado uso de su trabajo, es fácil observar en las propiedades horizontales habitacionales la aplicación parcial o tangencial de sus obligaciones, quizá la misma facultad que le otorga la Ley para poder llevar hasta 5 revisorías (independiente de las demás contabilidades que pueda llevar), es lo que lamentablemente le hace tener un mayor afán por trabajar en todos sus clientes, lo cual le generara mayores beneficios económicos que dedicarle un tiempo de calidad a cada cliente, esto reflejaría un adecuado análisis y realización de sus funciones.

Si bien es cierto en la actualidad la Ley 675 de 2001, en su Artículo 56 solo exige obligatoria la figura del Revisor Fiscal en los conjuntos de uso comercial o mixto, se observa que esta es una figura que el Estado debería hacer obligatoria en todos los conjuntos residenciales, ya que su figura garantiza, tanto para el Estado, terceros, como para los copropietarios la correcta aplicación de normas, leyes, reglamentos, actas y en general todas las decisiones tomadas, al interior de la copropiedad. Puede deducirse también que otra razón para la realización de un trabajo débil por parte del Revisor Fiscal, obedece a que los profesionales de la Contaduría en su afán de adquirir más clientes, asumen el reto de las propiedades horizontales, sin tener la adecuada planeación y el conocimiento detallado que requiere el tema, generando una deficiencia en la aplicación de sus labores y limitándose como se menciona anteriormente a efectuar en forma parcial las responsabilidades asignadas al ejercicio de su profesión.

Percepción del Revisor Fiscal en las propiedades horizontales habitacionales

Para establecer la imagen que tienen los Revisores Fiscales, frente al trabajo realizado por ellos, en este ensayo se analizan los resultados obtenidos en una encuesta realizada a 38 administradores de conjuntos residenciales ubicados en diferentes zonas de la ciudad de Bogotá,

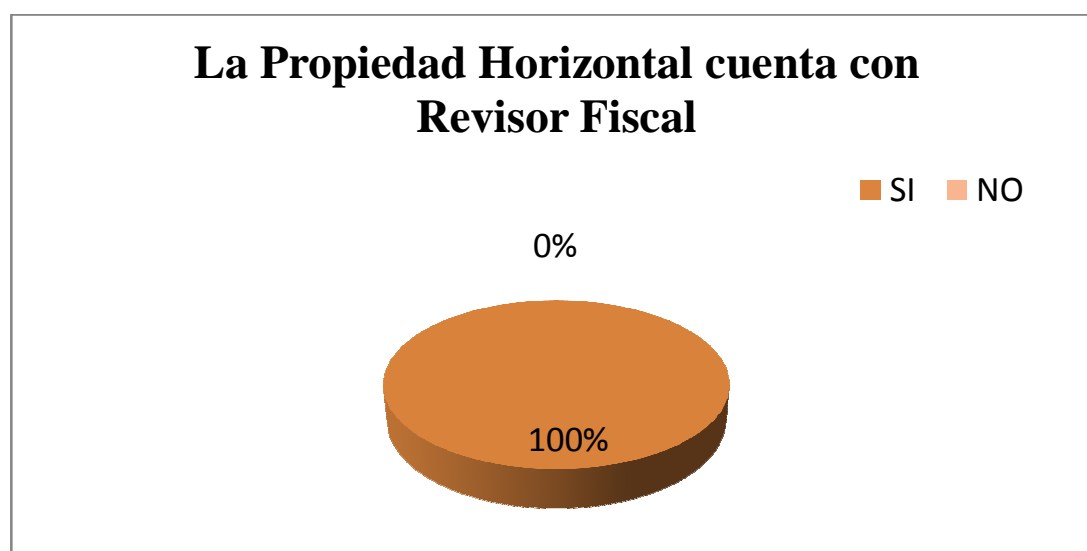
el resultado de las respuestas obtenidas servirán para establecer conclusiones y posibles recomendaciones para el ejercicio de la profesión desde el punto de vista del autor.

Se formularon 8 preguntas, las cuales arrojaron los siguientes resultados:

1) ¿Su propiedad horizontal cuenta con Revisor Fiscal?

TIPO	TOTAL	%
SI	38	100
NO	0	0
TOTAL	38	100

Tabla N°1 La propiedad horizontal cuenta con Revisor Fiscal



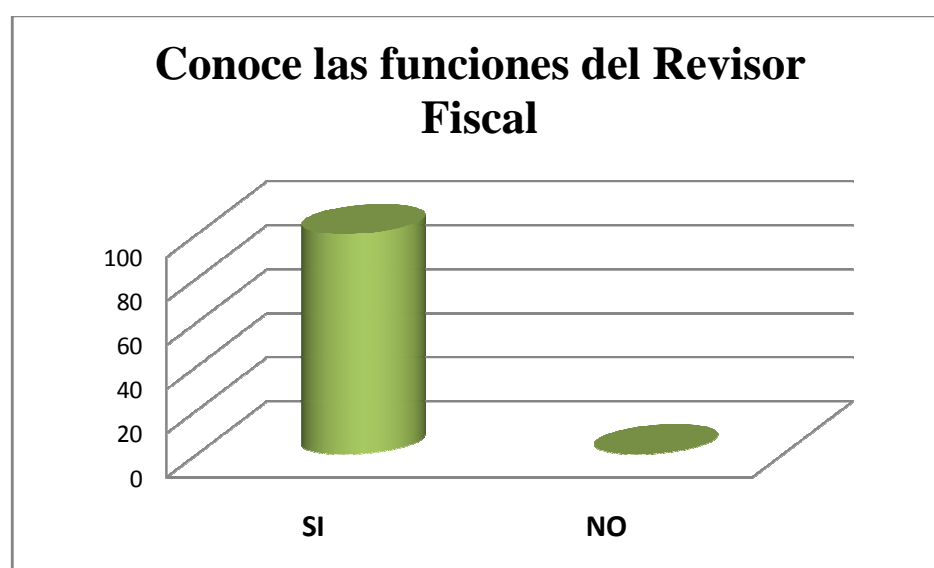
Gráfica N° 1. Fuente. Encuestas Realizadas

Aunque la Ley no le obliga a los conjuntos residenciales habitacionales a contar con Revisoría Fiscal, se puede observar de acuerdo a los resultados de la encuesta que en la totalidad de los conjuntos, es decir el 100%, se encuentra implementada la figura, lo que permite establecer la clara importancia e importancia de control que las copropiedades le dan a la figura del Revisor Fiscal.

2) Conoce usted las funciones del Revisor Fiscal?

TIPO	TOTAL	%
SI	38	100
NO	0	0
TOTAL	38	100

Tabla N° 2 Conoce las funciones del Revisor Fiscal



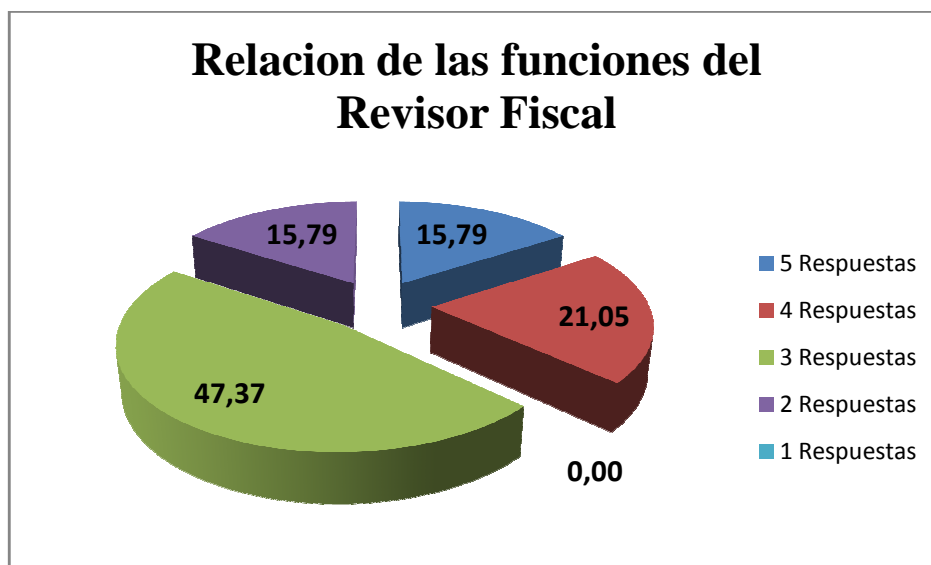
Grafica N° 2. Fuente. Encuestas Realizadas

Esta pregunta está dirigida a sondear a los administradores, para establecer el conocimiento que tienen sobre las funciones del Revisor Fiscal, ante la pregunta, se observa que el 100% de los administradores, manifiestan conocer las tareas a desarrollar por parte del Revisor Fiscal.

3) En caso que la respuesta anterior sea positiva, enumere algunas de esas funciones que identifica son responsabilidad del Revisor Fiscal.

RESPUESTAS	TOTAL	%
5 Funciones	6	15.79
4 Funciones	8	21.05
3 Funciones	18	47.37
2 Funciones	6	15.79
1 Funciones	0	0.00
TOTAL	38	100.00

Tabla N° 3 Relación de las funciones del Revisor Fiscal



Grafica N° 3. Fuente. Encuestas Realizadas

La pregunta anterior se efectúa para establecer a nivel general el conocimiento que la administración de los conjuntos tiene sobre las funciones del Revisor Fiscal, el resultado de la misma indica un conocimiento pleno de las mismas, sin embargo al pedir una descripción detallada de las mismas por partes de los administradores, solo el 15,79%, pudo identificar 5 o más funciones del Revisor Fiscal, el 21,04% pudo identificar solo 4, el 47,37% solo relaciona 3 funciones y solo el 15,79% identificó 2 funciones del Revisor Fiscal, lo cual permite establecer una reflexión; como exigir la realización de unas funciones al Revisor Fiscal, si las mismas, no se tienen claras por parte de la administración.

Con base en las respuestas entregadas por los administradores de los conjuntos encuestados, las principales funciones identificadas como labor a desempeñar los Revisores Fiscales, encontramos:

- Verificar que las cuentas del conjunto observen las normas de contables.
- Informar a la Asamblea sobre anomalías que se vayan presentando.
- Realizar arqueos periódicos.
- Verificar que lo estipulado en los estatutos se cumpla.
- Firmar los estados financieros haciendo las correspondientes observaciones.

Generar los informes que se requieran.

Velar por que se lleve adecuadamente la Contabilidad, las actas etc.

Rendir informe sobre las irregularidades que se detecten.

Verificar que las decisiones del Consejo de Admón. y las del administrador estén acordes con la ley de propiedad horizontal, y con lo decidido por la Asamblea General.

Acudir a las reuniones del consejo de administración cuando sea invitado con voz pero sin voto.

Convocar a reuniones extraordinarias cuando se requiera.

Verificar que la información que se rinda a la Asamblea sea veraz.

Sugerir sobre temas de control interno-

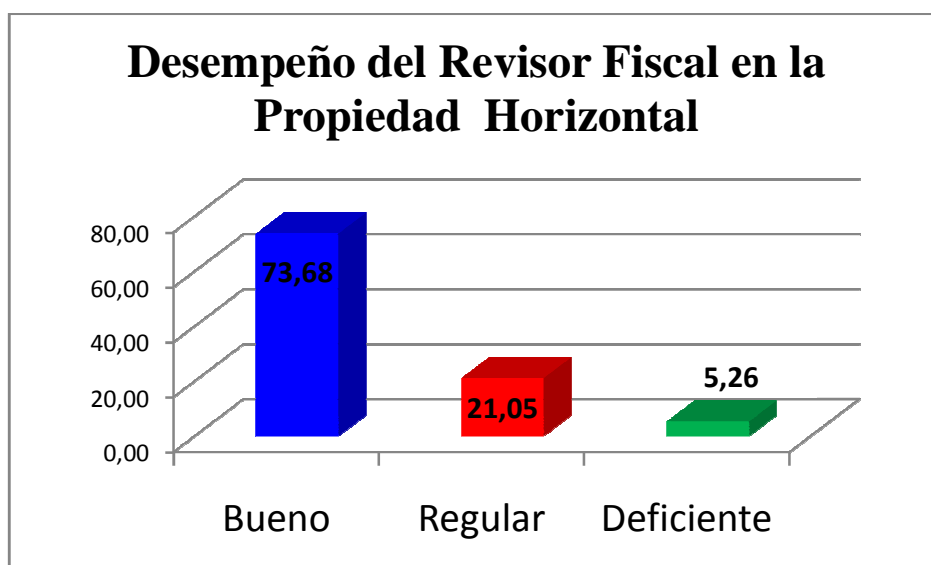
Tabla N° 4. Resultado funciones identificadas del Revisor Fiscal

Observados los resultados entregados por los administradores, llama la atención que no se menciona por parte de ninguno de ellos, la labor de emitir opinión sobre la **razonabilidad** de los estados financieros, si se ajustan o no a la dinámica de la copropiedad, así mismo ninguno, ni de cerca emite opinión sobre la **verificación** de las contrataciones efectuadas por la administración, las cuales se encuentren ajustadas a los legal o a lo ordenado por la asamblea de copropietarios, no se evidencia conocimiento del papel tan importante que brinda la Revisoría Fiscal, frente a la **conservación** y adecuada utilización de los equipos y propiedades de la copropiedad, pero sobre todo no se evidencia conocimiento sobre quizá la labor más importante que debe realizar el Revisor Fiscal, como lo es la **evaluación permanente** del sistema de control interno.

4) Como considera el desempeño del Revisor Fiscal en la ejecución de su trabajo?

RESPUESTAS	TOTAL	%
Bueno	28	73.68
Regular	8	21.05
Deficiente	2	5.26
TOTAL	38	100.00

Tabla N° 5. Desempeño del Revisor Fiscal en la P.H.



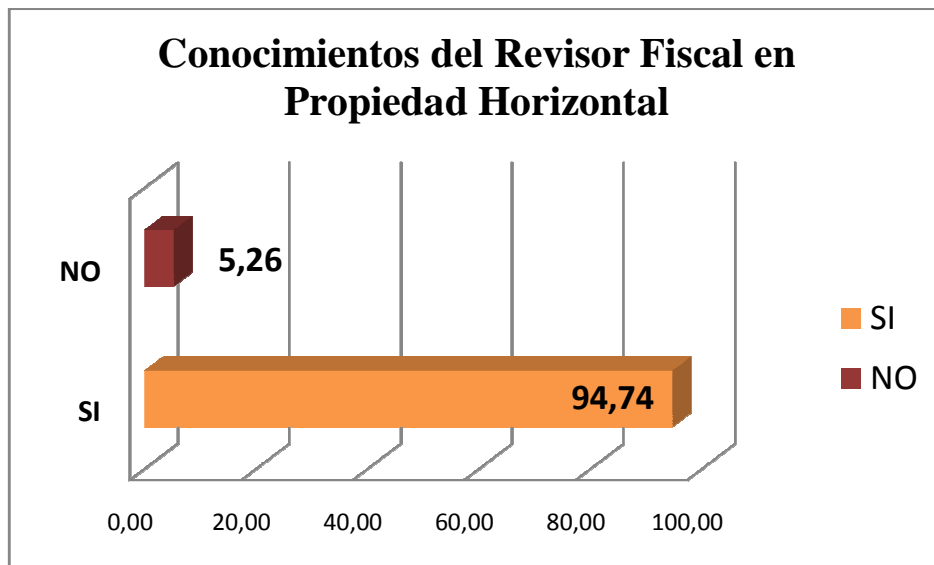
Grafica 4. Fuente. Encuestas Realizadas

Solo el, 73,68% de los administradores encuestados califican el desempeño del Revisor Fiscal en la copropiedad como buena, el 21,05% la califica como regular y el 5,26% la identifica como deficiente, estos resultados frente a los obtenidos en la pregunta anterior permiten determinar la siguiente pregunta, ¿será que se considera buena la labor de un profesional cuando se desconocen a profundidad las funciones que debe realizar? y de ser así como será el desempeño profesional de aquellos Revisores Fiscales en cuyas copropiedades los administradores los califican como regulares o deficientes.

- 5) Considera usted que el Revisor Fiscal de su copropiedad tiene los conocimientos plenos en el tema de propiedad horizontal?

RESPUESTAS	TOTAL	%
SI	36	94.74
NO	2	5.26
TOTAL	38	100.00

Tabla N° 6. Conocimientos del Revisor Fiscal en la P.H.



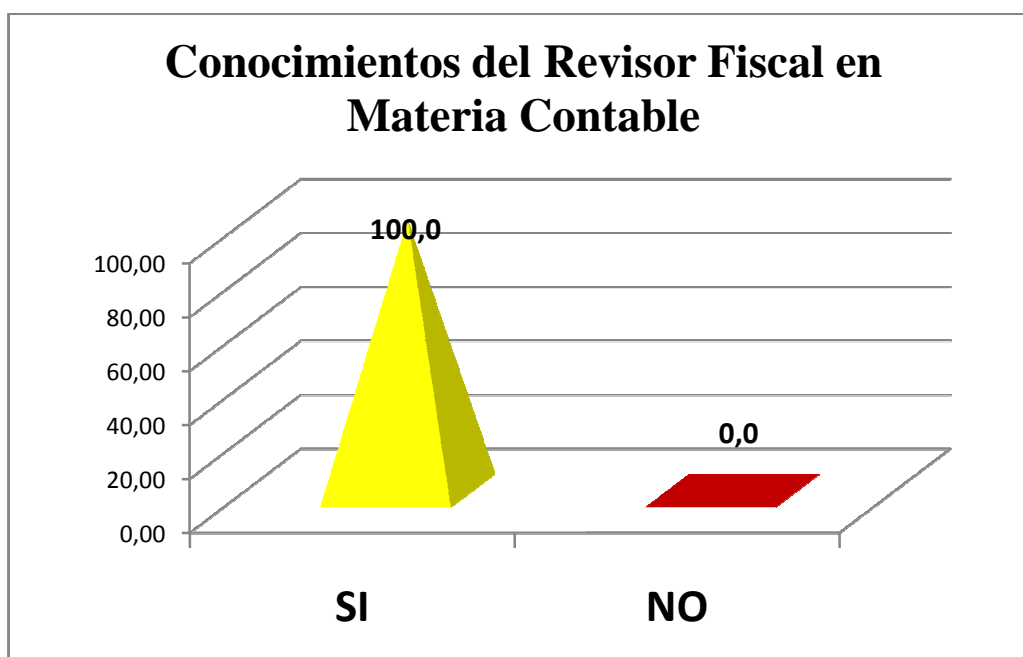
Grafica N°5. Fuente. Encuestas Realizadas

Esta pregunta está enfocada a conocer la percepción que tiene la administración de la copropiedad sobre los conocimientos en el tema específico de la propiedad horizontal por parte del Revisor Fiscal y aunque solo el 5,26% manifiesta que los conocimientos demostrados no son los mejores, sin embargo esta percepción puede ser mayor, pero no se manifiesta porque en un alto porcentaje de las copropiedades encuestadas el Revisor Fiscal hace parte de los propietarios del conjunto, lo que da cierto grado de desviación en la respuesta de los encuestados por la existencia de algún grado de afinidad entre Administrador y Revisor Fiscal.

- 6) Considera usted que el Revisor Fiscal de su copropiedad tiene los conocimientos plenos en el tema Contable?

RESPUESTAS	TOTAL	%
SI	38	100.00
NO	0	0.00
TOTAL	38	100.00

Tabla N° 7. Conocimiento del Revisor Fiscal en materia contable.



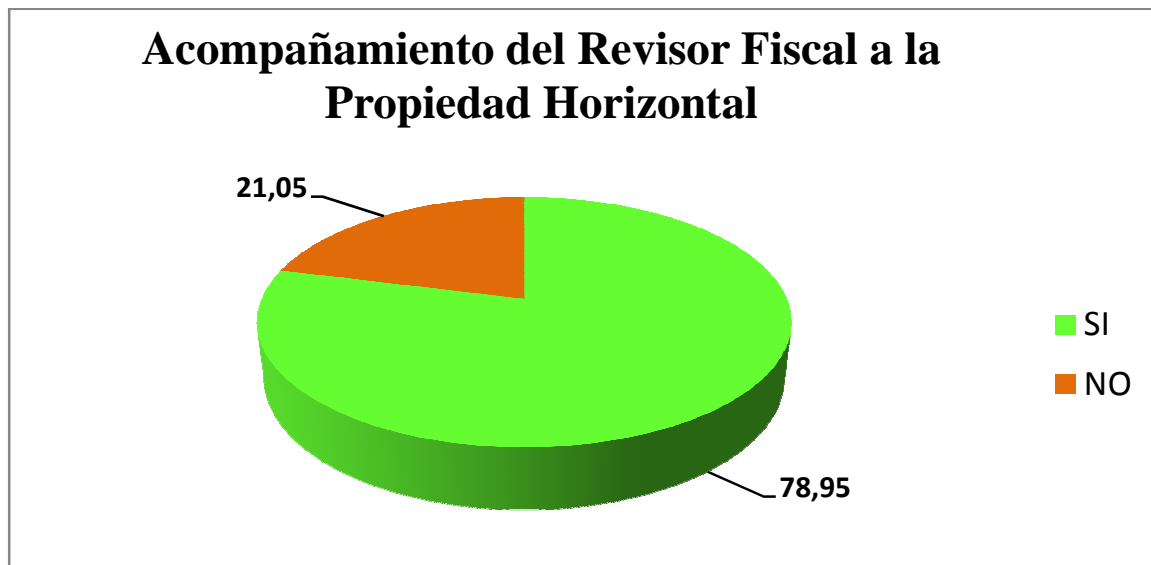
Grafica N°6. Fuente. Encuestas Realizadas

Esta pregunta está dirigida a conocer la percepción que tiene la Administración frente a los conocimientos específicos de la Revisoría Fiscal frente a los temas contables, aquí la respuesta es positiva, es decir el 100% manifestó un adecuado conocimiento en materia contable por parte del Revisor Fiscal.

7) Considera usted que el Revisor Fiscal, brinda asesoría y acompañamiento adecuado a su conjunto?

RESPUESTAS	TOTAL	%
SI	30	78.95
NO	8	21.05
TOTAL	38	100.00

Tabla N° 8. Acompañamiento del Revisor Fiscal a la P.H.



Grafica N° 7. Fuente. Encuestas Realizadas

Frente a la pregunta de si el acompañamiento dado por el Revisor Fiscal a la propiedad horizontal, es adecuado, la encuesta presenta que en un 78,95% de las administraciones encuentran que si es bueno el acompañamiento profesional brindado por el Revisor Fiscal, frente a un 21,05% que opina que esta asesoría no es buena.

Conclusiones

Una vez realizado el análisis de la información requerida para el desarrollo de este ensayo, se pueden establecer como conclusiones las siguientes:

No existe una legislación directa que reglamente el ejercicio de la Revisoría Fiscal en las propiedades horizontales, para establecer todas sus responsabilidades, es necesario hacer una compilación extensa de documentación existente en diferentes documentos y leyes.

En la mayoría de los casos el Revisor Fiscal no toma conciencia de su responsabilidad social frente al ejercicio de su trabajo en la propiedades horizontales, en donde los propietarios depositan su confianza en él para que informe de cualquier eventualidad que pueda atentar contra su patrimonio, que en la mayoría de los casos se traduce en la propiedad en donde habitan.

El roll actual que debe tener el Revisor fiscal frente a la propiedades habitacionales, no puede limitarse simplemente en la revisión de declaraciones y los registros contables de la copropiedad, debe caracterizarse por una labor incisiva en actividades de vigilancia y control, por la integralidad en la revisión de todas las responsabilidades que las diferentes normas y leyes han confiado en él, es decir de ser el garante de los derechos y obligaciones que tienen los copropietarios de las propiedades horizontales.

Se encuentra una contradicción entre las Leyes que regulan el ejercicio de la Revisoría Fiscal, en donde se identifican inhabilidades para el ejercicio de su labor, mientras que la ley de Copropiedad horizontal, las desconoce cuándo le permite al Revisor Fiscal ser propietario de una de las unidades de la copropiedad.

Es deber de las asambleas, consejos de administración y administraciones interesarse por conocer detalladamente el alcance de la labor del Revisor Fiscal, para que ellos mismos sean entes de control de en ejercicio de la Revisoría Fiscal.

Los revisores Fiscales deben tener muy claro que la conducta seguida en el ejercicio de su profesión, se por acción u omisión, lo hace responsable de cualquier acción que involucre las actividades de la propiedad horizontal.

Quienes ejerzan el ejercicio de la Revisoría Fiscal en la copropiedades horizontales, deben tener plena conciencia de los cambios radicales que se avecinan con la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, razón por la cual están obligados a mantener una permanente actualización y adelantar procesos de capacitación, con lo cual garanticen que el ejercicio de su labor se ajusten siempre a las disposiciones más recientes.

Reflexiones

Una vez analizados los datos de este ensayo, se pueden generar las siguientes reflexiones, frente al ejercicio de la Revisoría Fiscal en las propiedades horizontales:

¿Por qué no se dictaminan funciones específicas para el ejercicio de la Revisoría Fiscal frente a las propiedades horizontales habitacionales?, las existentes actualmente y referenciadas en el Código de Comercio en el art. 207, no definen claramente aquellas aplicables a las copropiedades.

¿Por qué no se hace extensiva la obligatoriedad de tener Revisor Fiscal a las propiedades horizontales habitacionales?, tal y como se define en la Ley 675 de 2001 de Agosto 3 para los conjuntos de uso comercial o mixto. Lo anterior brindaría múltiples beneficios; de una parte la copropiedad contaría con un veedor de todas las actividades desarrolladas al interior de la misma, los copropietarios tendrían plena confianza que existen mecanismos permanentes de control interno que les garanticen la protección de su patrimonio y por último para el Estado de contar con una figura al interior de la propiedad que controle el adecuado cumplimiento de las normas legales.

Bibliografía

Aclaraciones sobre el ejercicio de la Revisoría Fiscal en Colombia. Extraído el 25 de junio de 2013: <http://actualicese.com/actualidad/2008/10/29/supersociedades-emite-circular-sobre-el-ejercicio-de-la-revisoria-fiscal-en-entes-bajo-su-supervision/>

Bases Legales de la Revisoría Fiscal en Colombia. Extraído el 25 de junio de 2013: www.slideshare.net

Decreto 410 (1971, 27 de marzo) Cap. VIII, Revisor Fiscal, Sección II, Administradores, Art.207

Decreto 2649 (1993, 29 de Diciembre), se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia

La revisoría fiscal en la propiedad horizontal es una obligación más no una concesión ni una autorización. Extraído el 25 de junio de 2013: <http://www.gerencie.com/la-revisoria-fiscal-en-la-propiedad-horizontal-es-una-obligacion-mas-no-una-concesion-ni-una-autorizacion.html>

Ley 675 (2001, 3 de Agosto)Cap. XIII. Del Revisor Fiscal del Edificio o Conjunto, Art.56. Obligatoriedad

Ley 43 de 1990 (13 de Diciembre), reglamentación de la profesión de Contador Público.

Historia de la Revisoría Fiscal en Colombia. Extraído el 25 de junio de 2013 de. www.gerencie.com

Orientación Profesional N° 01 (2008) Ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001. Extraído el 25 de mayo de: <http://www.gerencie.com/propiedad-horizontal.html>

Orientación Profesional No.007, del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para el ejercicio profesional en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, numeral 3.8.5. Responsabilidades.

Pronunciamiento N°7 sobre Revisoría Fiscal, Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Extraído el 30 de mayo de 2013 de:<http://www.cijuf.org.co/CTCP/pronunciamientos/PRONUNC7>.

Primeras Leyes sobre el ejercicio de la Revisoría Fiscal en Colombia, Extraído el 25 de junio de 2013: <http://www.gerencie.com/historia-de-la-revisoría-fiscal-en-colombia.html>

Relación de Graficas y tablas

Grafica N° 1, La Propiedad Horizontal cuenta con Revisor Fiscal	13
Tabla N° 1, La Propiedad Horizontal cuenta con Revisor Fiscal	13
Grafica N° 2, Conoce las funciones del Revisor Fiscal	14
Tabla N° 2, Conoce las funciones del Revisor Fiscal	14
Grafica N° 3 Relación de las funciones del Revisor Fiscal	15
Tabla N° 3, Relación de las funciones del Revisor Fiscal	15
Tabla N° 4, Resultado funciones identificadas del Revisor Fiscal	16
Grafica N° 4, Desempeño del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal	17
Tabla N° 5, Desempeño del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal	16
Grafica N° 5, Conocimientos del Revisor Fiscal en Propiedad Horizontal	18
Tabla N° 6, Conocimientos del Revisor Fiscal en Propiedad Horizontal	17
Grafica N° 6, Conocimientos del Revisor Fiscal en materia contable	19
Tabla N° 7, Conocimientos del Revisor Fiscal en materia contable	18
Grafica N° 7, Acompañamiento del Revisor Fiscal a la Propiedad Horizontal	20
Tabla N° 8, Acompañamiento del Revisor Fiscal a la Propiedad Horizontal	19

Anexo I

Encuesta

Diligencie la información requerida con plena libertad, no es necesario su identificación en el documento:

1. Su propiedad horizontal cuenta con Revisor Fiscal

SI ____

NO ____

2. Conoce usted las funciones que debe desarrollar el Revisor Fiscal del Conjunto

SI ____

NO ____

3. En caso que la respuesta anterior sea positiva, enumere algunas de esas funciones que identifica son responsabilidad del Revisor Fiscal:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

4. Como considera el desempeño del Revisor Fiscal en la ejecución de su trabajo

- BUENO _____
- REGULAR _____
- MALO _____

5. Considera usted que el Revisor Fiscal de su copropiedad tiene los conocimientos plenos en el tema de PROPIEDAD HORIZONTAL

SI _____

NO _____

6. Considera usted que el Revisor Fiscal de su copropiedad tiene los conocimientos plenos en materia CONTABLE

SI _____

NO _____

7. Considera usted que el Revisor Fiscal, brinda una asesoría y acompañamiento adecuado a su conjunto

SI _____

NO _____

8. Que función le gustaría como administrador(a) de la copropiedad, que ejerciera el Revisor Fiscal.
