

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**VLADIMIR RIOS**

Email: [vladimirrios2005@hotmail.com](mailto:vladimirrios2005@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-015131

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	4 de julio de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0638- CONSULTA
Código referencia:	O-2-692
Tema:	Revisoría Fiscal

### CONSULTA (TEXTUAL)

ASUNTO: CONSULTA

Buenas tardes la presente es para solicitar orientación al respecto en lo que tiene que ver en los alcances y funciones del Revisor Fiscal en un conjunto de propiedad horizontal en lo siguiente:

- 1) El Revisor Fiscal en sus dictámenes o informes con salvedades está facultado para sugerir o recomendar en dicho informe a la asamblea de copropietarios la realización de una auditoria a los estados financieros y demás documentos ya que la Revisoría Fiscal no obtuvo colaboración de parte de la administración para tener las evidencias y alcances del caso para su inspección y desarrollo normal de la Revisoría Fiscal en la que ha observado alguna irregularidades de parte de la administración?
- 2) El administrador en uso de sus facultades puede restringir el ingreso del revisor fiscal a la oficina de administración para desarrollar las labores de revisoría fiscal con total independencia. Ante quien se debe denunciar este atropello.
- 3) El Revisor Fiscal está obligado por imposición del administrador que debe tener acompañamiento de un miembro del consejo de administración o del administrador para vigilar las labores de Revisaría Fiscal ya que está obstruyendo la libre independencia de la Revisoría Fiscal?
- 4) De acuerdo a los nuevos lineamientos de los dictámenes de informes de la revisoría fiscal se puede considerar como salvedades los siguientes hechos o casos:

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

- a) No hay evidencias de copia de cheques girados por la administración en los comprobantes de egresos con el fin de evidenciar o verificar si se pagó el valor de acuerdo a la factura y al proveedor quien realizo el trabajo o servicios, y hacerle seguimiento al manejo de los cheques girados. Esta recomendación fue solicitada por la Revisoría Fiscal pero no se ha cumplido por parte de la administración?
- b) Se ha encontrado cuentas de cobro de reparaciones locativos pero el Rut o NIT que anexan no tiene nada que ver con la actividad de reparaciones locativas establecido en el RUT, aparece otra actividad como venta de ropa y calzado eso si está permitido es legal?
- c) Si se evidencia cuentas de cobros de servicios generales pagados a personas que no tienen Rut ni NIT solo cedula eso si está permitido es legal?
- 5) El administrador tiene facultades para restringir, denegar o no dar acceso al Revisor Fiscal al programa contable. El dueño y/o propietario del programa contable es de la copropiedad. Es fundamental para la Revisoría Fiscal verificar si los estados financieros impresos físicamente fueron tomados fielmente del programa contable. Al igual el programa contable con que cuenta la copropiedad tiene un módulo para revisoría fiscal que es solo para consultas y impresiones en pdf y la administración ha negado el acceso al programa a la revisoría fiscal con el fin de revisar la contabilidad desde el programa contable.?
- 6) Quien debe verificar el coeficiente requerido para dar el aval o inicio de la asamblea de copropietarios el Administrador o Revisor Fiscal?
- 7) El Revisor Fiscal está sujeto a inspeccionar los libros de contabilidad y demás documentos en el horario de atención del administrador?
- 8) El Revisor Fiscal está obligado a rendir informes al Consejo de Administración de las labores de Revisoría Fiscal?
- 9) El Revisor Fiscal está obligado a asistir a las reuniones de consejo de administración cuando estos los convocan?
- 10) El Revisor Fiscal en su dictamen o informe de salvedades puede sugerir y/o recomendar a la honorable asamblea la no aprobación de los estados financieros y sus anexos por no tener todo el alcance para sus labores de Revisoría Fiscal siendo que la aprobación de los Estados Financieros son aprobados por el Máximo Órgano (Asamblea General) como lo establece en los estatutos de la copropiedad es quien los aprueba?
- 11) El administrador y/o contadora están facultados para retirar y/o sacar los libros de contabilidad de la oficina de la copropiedad y llevarlos a su unidad de residencia para realizar trabajos de contabilidad o digitación contable o exógena?

## RESUMEN

En relación con responsabilidades del revisor fiscal, el código de comercio establece que es función de todo revisor fiscal cerciorarse que los actos y operaciones desarrolladas por la entidad, se ajusten a lo establecido por la Ley como lo conceptuó la Corte Constitucional, los estatutos y mandamientos de la asamblea general y el consejo de administración, los que desde luego deben estar ajustados a la ley.

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a las preguntas del peticionario, en primer lugar debemos anotar que, la revisoría fiscal es obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto pero en los edificios o conjuntos de uso residencial estas podrán contar con revisor fiscal, si así lo decide la Asamblea General de copropietarios, en tal caso deberá cumplir con las funciones que los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) o la Junta de Socios (Asamblea de Propietarios) le asignen.

Ahora bien, cuando se trate de la revisoría fiscal potestativa, y sus funciones no hayan sido establecidas por la asamblea o los estatutos (Ver el parágrafo del Art. 207 del Código de comercio), sus funciones serán las establecidas en el código de comercio y otras normas legales que resulten pertinentes.

Así mismo, respecto a las preguntas sobre responsabilidades del revisor fiscal, el código de comercio establece que es función de todo revisor fiscal cerciorarse que los actos y operaciones desarrolladas por la entidad, se ajusten a lo establecido por los estatutos y mandamientos de la asamblea general y el consejo de administración, los que desde luego deben estar ajustados a la Ley, y a lo señalado por la Ley como lo señaló la Corte Constitucional en sentencia C-780 de 2001: *“En nombre del Estado el Revisor Fiscal tiene el encargo de velar por el cumplimiento de las leyes y de los estatutos de las empresas.*

Entre las funciones del revisor fiscal, está también verificar que la entidad cumpla con las obligaciones de ésta con las diferentes entidades del estado lo que implica, estar pendiente que la entidad cumpla

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

con las obligaciones formales y sustanciales en lo relativo a impuestos y demás obligaciones legales.

Además, Si en la copropiedad se comenten irregularidades, es natural que el revisor fiscal tiene la obligación de identificar y denunciar dichas irregularidades, por lo que en primer lugar el revisor es responsable de advertir tales anomalías a la asamblea, al consejo de administración o a la gerencia (artículo 207.2), con las recomendaciones pertinentes pero no será responsable si no implementan los mecanismos adecuados de control que recomiende, como las que se describen por el peticionario.

Al resumir las preguntas del peticionario, lo que se colige es que la Administración ha imposibilitado el ejercicio de la revisoría fiscal, por lo que esta situación debe ser informada por el Revisor Fiscal a al consejo de administración en primer lugar para que tome los correctivos y si esta no lo hace acudir a la asamblea de copropietarios. En el entendido que el revisor fiscal no tiene facultad para tomar decisiones y así cambiar las situaciones irregulares, lo que debe hacer es reportar, informar esas irregularidades acompañadas de los posibles correctivos.

Debe tenerse en cuenta que de conformidad con los deberes que deben cumplir los administradores conforme lo señala el artículo 23 de la ley 222 de 1995, está la de “*velar porque se facilite la realización de las funciones de la Revisoría Fiscal*” que de no hacerlo están violando una norma legal y debe denunciarlo como se indicó anteriormente, con las consecuencias para los administradores que también indica el artículo 24 de la Ley indicada. Es pertinente traer de nuevo lo indicado por la corte Constitucional en relación con la revisoría fiscal en la sentencia señalada la cual indicó que: “*Para el cumplimiento de eficiente de las funciones a su cargo está facultado para solicitar y obtener todos los actos, libros, documentos y valores de las empresas, cuya información debe estar a su alcance, circunstancia que le exige, a la vez que le permite, estar al tanto de la actividad empresarial.*”

En relación con el dictamen se sugiere revisar la orientación técnica 17 en relación con Opinión con salvedades, es donde se aclara que esta se debe expresar en los siguientes casos cuando:

- (a) Habiendo obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada, concluya que las incorrecciones, individualmente o de forma agregada, son materiales, pero no generalizadas, para los estados financieros; o*
- (b) El Revisor Fiscal no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en la que basar su opinión, pero concluya que los posibles efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no detectadas, si las hubiera, podrían ser materiales, aunque no generalizados.*
- (c) Cuando el Revisor Fiscal en el desarrollo del proceso de fiscalización relacionada con la evaluación del sistema de control interno, acto de los administradores, lo adecuado de los soportes y las actas de Junta Directiva y Asamblea General de Accionistas y los libros de contabilidad encuentre observaciones no generalizadas.*

Por último se sugiere consultar la orientación técnica No. 15, del 1 de agosto del 2015 y la orientación Técnica No. 17, del 20 de octubre de 2015 que contiene directrices para el ejercicio de la revisoría fiscal en las copropiedades; a estas se puede acceder mediante el enlace [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), publicaciones.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a

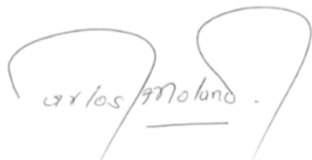
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodriguez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodriguez/

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicación relacionada: 1-2020-015131

CTCP

Bogotá D.C, 28 de agosto de 2020

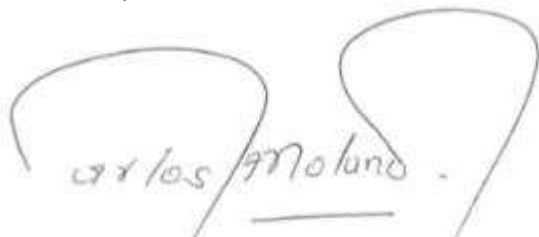
VLADIMIR RIOS  
vladimirrios2005@hotmail.com; clopeza@mincit.gov.co

Asunto : CONSULTA 2020-0638

Saludo: Buenos días, damos respuesta a su consulta

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0638CAM.pdf

Revisó: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: info@ mincit.gov.co  
<http://www.mincit.gov.co>

