

CTCP
Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2021-001767

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	26 de enero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0039
Código referencia	R-6-960
Tema	Actuaciones – Revisoria Fiscal - Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

1.- En el 2018 la señora administradora cobró multas a los residentes sin respetar los procedimientos del derecho al debido proceso, conducto regular, derecho de defensa, contradicción, impugnación. El artículo 79 del reglamento propiedad horizontal le establece las funciones del revisor fiscal en el inciso c.- establece: “revisar y controlar los: pagos, ingresos y demás operaciones del administrador”.

1. ¿Debía la revisoría fiscal exigir los soportes del origen de los ingresos por concepto de multas y sanciones de \$8.719.950 pesos?. Además, por uso indebido de parqueaderos por \$1.940.000 pesos?

2. ¿Debía revisar y controlar el cumplimiento del derecho al debido proceso, de cada una de las sanciones y multas?

3. ¿Debía la revisora fiscal advertir y/o informar, de esta situación al consejo de administración y a la asamblea general de propietarios?. De igual forma parece que sucedió en el año 2019, no han realizado asamblea a la fecha, ni presentado informe alguno.

4. ¿Debe la revisoría fiscal acatar y respetar lo establecido en nuestro reglamento de propiedad horizontal?.

5. ¿O sólo debe limitarse a cumplir lo establecido en la norma 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para prestar sus servicios en el conjunto residencial, con la cual está contratada?.

6. ¿La Norma 15, es excluyente y el contratante, en Propiedad Horizontal, no le puede asignar funciones a los revisores fiscales?.

Teniendo en cuenta, además, que la señora revisora fiscal, en las propuestas presentadas a la Asamblea general de propietarios, para sus reelecciones en el conjunto ha ofrecido “ser los ojos” de los propietarios, para cuidar y defender, en forma integral, los intereses del conjunto y de los propietarios.

(...)

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

RESUMEN:

El revisor fiscal deberá cumplir debidamente con sus funciones establecidas en la Ley, los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) y las decisiones de la asamblea, compromiso que adquiere al aceptar el cargo, acorde con los principios establecidos para el ejercicio ético de la profesión contable.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente 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.

Respecto de su consulta es preciso aclarar que el CTCP es un Organismo de carácter orientador y consultivo respecto de temas e materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, en nuestra opinión, no hay un contexto contable en las preguntas, que sea de nuestra competencia. Tampoco tenemos la competencia para pronunciarnos acerca de las actuaciones de los revisores fiscales o contadores públicos. Sin embargo, si la peticionaria considera que las actuaciones del revisor fiscal no se han ajustado a lo establecido expresamente en la Ley, los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) y decisiones de la asamblea, o han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

En cuanto a las preguntas 4, 5 y 6, es preciso aclarar que la Orientación No. 15 expedida por parte del Consejo Técnico de La Contaduría Pública, en Octubre de 2015, **no constituye una norma legal**, sino que ayuda a orientar el ejercicio profesional en la propiedad horizontal y no es una base cerrada donde se delimiten las funciones del revisor fiscal de la Copropiedad. Las funciones a cumplir por parte del revisor

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

fiscal, por remisión normativa se encuentran definidas en el Artículo 207 del Código de Comercio y en los estatutos de la Copropiedad. Para un mayor entendimiento citamos el artículo mencionado:

“ARTÍCULO 207. <FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL>. Son funciones del revisor fiscal:

- 1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;*
- 2) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;*
- 3) Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;*
- 4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*
- 5) Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;*
- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
- 7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*
- 8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*
- 9) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.*
- 10) <Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.*

PARÁGRAFO. En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.”

En conclusión, el revisor fiscal deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio a cualquier interés que pudiere considerarse incompatible con los principios de integridad, objetividad, independencia y responsabilidad, dando cumplimiento a las funciones definidas en el Código de Comercio y en los Estatutos de la Copropiedad.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



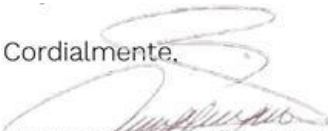
Acerca de este tema, el CTCP se ha referido sobre de las actuaciones de los revisores fiscales, mediante los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2017-308	ACTUACIONES - REVISORÍA FISCAL	24/05/2017
2017-386	ACTUACIONES - REVISORÍA FISCAL	08/06/2017
2017-814	ACTUACIONES - REVISORÍA FISCAL	15/11/2017
2018-100	ACTUACIONES - REVISORÍA FISCAL	12/02/2018
2018-411	ACTUACIONES - REVISORES FISCALES	05/06/2018
2018-414	ACTUACIONES - REVISORES FISCALES	05/06/2018
2018-685	ACTUACIONES - REVISORÍA FISCAL	25/09/2018
2018-689	ACTUACIONES DEL REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	11/09/2018
2020-0077	Actuaciones del Revisor Fiscal	23/03/2020

Para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos> (Última revisión del enlace: 28-02-2021).

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 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

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



GD-FM-009.v20