

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-003866 / 85</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>1 de febrero del 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0037</b>
<b>Tema</b>	<b>Funciones auditor y revisor fiscal en PH</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"En el Conjunto Residencial XXXXXX XX XXXXXXXX P.H., de conformidad con la ley 675 de 2001 no se encuentra obligado a tener Revisor Fiscal, por la naturaleza de la propiedad horizontal y su reglamento, el cual se encuentra debidamente registrado ante la Notaría, sin embargo, por decisión de la Asamblea General de Copropietarios hace algunos años se tomó la decisión de elegir y contratar un contador que hiciera las veces de Revisor Fiscal, pero bajo el cargo de AUDITOR (A).*

*La señora quien desempeña el cargo auditor, que ha sido electa por la Asamblea General de Copropietarios, ha reiterado su descontento por razones directamente implicadas a "autorizaciones" que ella debe otorgar a la Representante Legal del conjunto, para realizar pagos o desembolsos en el ejercicio de mi cargo como administradora y Representante legal, sobre todo en montos que están dentro del rubro de autonomía autorizado por el consejo de administración.*

*Comedidamente me permito solicitar a ustedes como Representante Legal y administradora de la copropiedad, se emita un concepto claro por su parte, de cuáles deberían ser las funciones y autorizaciones limitantes que tiene el mencionado cargo de AUDITORÍA, con el fin de esclarecerlas ante los órganos de la copropiedad y asimismo poder dirimir las controversias que se tienen con la persona que actualmente ejerce dicho cargo, En razón a que en la ley 675 del 2001 este cargo no existe, y la asamblea no delego funciones claras".*

### 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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre las funciones y autorizaciones limitantes del profesional contratado como Auditor por la Asamblea General de Copropietarios, salvo por el hecho de que en la prestación de servicios de auditoría el profesional siempre debe considerar los lineamientos establecidos en el DUR 2420 de 2015 y su Anexo No 4. Por tanto, las funciones específicas inherentes a la contratación corresponden a la administración y al mismo máximo órgano social de la copropiedad, según sea el caso.

Es importante destacar que las funciones entre el revisor fiscal y el auditor difieren debido a sus respectivos orígenes. Para el primero, las funciones están definidas por la Ley 675 de 2001: "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

**Calle 28 Nº 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

que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”, la Ley 43 de 1990, el artículo 207 del Código de Comercio (por extensión normativa como se indica en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009) y otras disposiciones legales pertinentes, así como por los estatutos de la copropiedad y el contrato de prestación de servicios. Mientras tanto, para el auditor, el alcance de su labor y la remuneración están determinadas en el contrato respectivo estipulado por ambas partes.

Finalmente, para una comprensión más visual de las responsabilidades de cada órgano de dirección en una copropiedad, se adjunta el siguiente cuadro que detalla dichas responsabilidades de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, como lo esquematiza el CTCP:

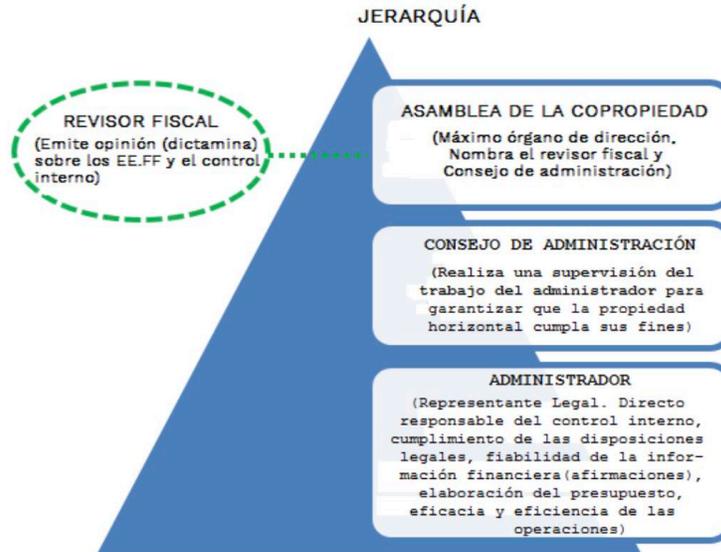


Figura elaborada por el CTCP y tomado de la consulta 2021-0716

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

  
**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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