



Bogotá, D.C.,

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-016309
Fecha de Radicado	2 de mayo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0217
Tema	Responsabilidad revisor fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) elevo la siguiente consulta:

1. ¿Es requisito legal como contable y financiero que el REVISOR FISCAL emita su dictamen para que se puedan presentar los estados financieros a los socios de una PH?
2. ¿El REVISOR FISCAL puede negarse a entregar su dictamen con antelación a la asamblea de socios y presentarlo dentro de la asamblea?
3. ¿El contador público en compañía del administrador de una PH, puede excusarse y abstenerse a entregar a los socios los estados financieros por no contar con el dictamen del REVISOR FISCAL?
4. ¿La contabilidad que se encuentra bajo responsabilidad de un contador público quien presta sus servicios en una PH para que este al día depende del DICTAMEN QUE EMITA EL REVISOR FISCAL?
5. ¿Un contador público que presta sus servicios profesionales en una PH, puede atrasarse en su labor contable y arreglarla cinco meses después? ¿Del cierre contable anual?
6. ¿Que responsabilidad disciplinaria, penal, financiera y/o disciplinaria conlleva tanto para el CONTADOR PÚBLICO como para el REVISOR FISCAL acarrear con el incumplimiento señalado en los ítems anteriores?."

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:

- 1. ¿Es requisito legal como contable y financiero que el REVISOR FISCAL emita su dictamen para que se puedan presentar los estados financieros a los socios de una PH?**
- 2. ¿El REVISOR FISCAL puede negarse a entregar su dictamen con antelación a la asamblea de socios y presentarlo dentro de la asamblea?**

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal no contempla algunos asuntos de manera taxativa con relación al revisor fiscal como los consultados, por lo tanto, de acuerdo con la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, el Código de Comercio, señala:

"Artículo 207. Funciones del revisor fiscal. (...)

7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente (...)

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



Artículo 209. Contenido del informe del revisor fiscal presentado a la asamblea o junta de socios. El informe del revisor fiscal a la asamblea o junta de socios deberá expresar:

- 1) Si los actos de los administradores de la sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la asamblea o junta de socios;*
- 2) Si la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones, en su caso, se llevan y se conservan debidamente, y*
- 3) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder de la compañía (...)*

Artículo 211. Responsabilidad del revisor fiscal. El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o a terceros, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones. (...)

Por lo anteriormente expuesto, el revisor fiscal debe emitir un dictamen sobre los estados financieros de propósito general al cierre de cada ejercicio contable, o por lo menos al 31 de diciembre de cada año, el cual se deberá presentar con antelación a la realización de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios, remitiéndolo a la administración y que este cumpla con su función de presentarlo al consejo de administración, como lo señala el artículo 38 de la Ley 222 de 1995.

3. ¿El contador público en compañía del administrador de una PH, puede excusarse y abstenerse a entregar a los socios los estados financieros por no contar con el dictamen del REVISOR FISCAL?
4. ¿La contabilidad que se encuentra bajo responsabilidad de un contador público quien presta sus servicios en una PH para que este al día depende del DICTAMEN QUE EMITA EL REVISOR FISCAL?

Con relación a sus preguntas, independiente de tener contador público contratado, este debe actuar por el periodo establecido y debe cumplir con sus responsabilidades establecidas entre las partes y aquellas que les sean señaladas en la Ley 43 de 1990 y demás normatividad vigente.

Es importante precisar que la obligación de la información contable, según el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 es de la administración, en ella señala:

"Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)". Destacado fuera de texto.

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal no contempla algunos asuntos de manera taxativa con relación a estados financieros, por lo tanto de acuerdo con la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, la Ley 222 de 1995, señala:

"Artículo 37. Estados financieros certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de



terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros". Destacado fuera de texto.

Con base en lo anteriormente expuesto, no es preciso manifestar que el contador público y el administrador dependan exclusivamente del dictamen del revisor fiscal para elaborar y certificar los estados financieros de la copropiedad, toda vez que antes del dictamen, los estados financieros deben ser preparados conforme el Marco Técnico Normativo que aplique la entidad, el cual se encuentra incorporado en los anexos 1, 2 o 3, para los grupos 1, 2 o 3, respectivamente, del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015. Posterior a su preparación, se realizará la respectiva certificación de los estados financieros en los términos del artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

Ahora, no es apropiado que se prive al máximo órgano social de la copropiedad del acceso a los estados financieros y sus anexos (notas), argumentando que los mismos no están dictaminados, toda vez que se impide dar rendición de cuentas (ver Art. 46 Ley 222/95) y el derecho de inspección (ver Art. 48 Ley 222/95).

5. ¿Un contador público que presta sus servicios profesionales en una PH, puede atrasarse en su labor contable y arreglarla cinco meses después? ¿Del cierre contable anual?

Según los marcos técnicos normativos, una premisa fundamental es que la contabilidad se lleve por el sistema de causación, acumulación o devengo, reconociendo los hechos económicos en el periodo en que ocurrieron. Además, debe registrarse cronológicamente todas las operaciones, completando los asientos contables a más tardar dentro del mes siguiente a su realización. La oportunidad en estas tareas es esencial para mantener la integridad financiera de una Propiedad Horizontal (PH). Un retraso de cinco meses en el arreglo de la contabilidad anual puede resultar en dificultades de seguimiento y control, por lo que es fundamental minimizar y justificar cualquier demora para evitar complicaciones en la gestión financiera y administrativa de la PH y en la presentación de otros informes como por ejemplo los impuestos si a ello hubiera lugar.

6. ¿Qué responsabilidad disciplinaria, penal, financiera y/o disciplinaria conlleva tanto para el CONTADOR PÚBLICO como para el REVISOR FISCAL acarrear con el incumplimiento señalado en los ítems anteriores?

El CTCP en el concepto 2018-0852 se pronunció acerca de las responsabilidades que tiene el contador público y que se derivan de su ejercicio profesional, el cual podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Un contador público está obligado a cumplir las normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio profesional. El Revisor Fiscal, también tiene una serie de responsabilidades civiles, penales, administrativas y disciplinarias, que se derivan de su ejercicio profesional.

Algunas normas pertinentes para el caso enunciado en su consulta son las siguientes:

1. Ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión del contador público en Colombia.

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



2. La norma de control de calidad, que proporciona una seguridad razonable de que la firma de auditoría y su personal cumplen las normas profesionales y los requerimientos legales y reglamentarios aplicables, y de que los informes emitidos por la firma o por los encargados de los trabajos son adecuados en función de las circunstancias.

3. El Código de ética de la Ley 43 de 1990 y del anexo 4 del Decreto 2420 de 2015, que establece los principios básicos de actuación principal, las amenazas y salvaguardas que debe considerar un contador público en su ejercicio profesional.

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,

SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20