

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-019861</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>29 de mayo de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0241</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad horizontal no hay pregunta técnico-contable</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) Conjunto Residencial (...) El Reglamento de propiedad horizontal (...) establece el nombramiento de un Revisor Fiscal.*

*Me permito preguntar:*

*1.- El Revisor fiscal en una Propiedad horizontal es procedente cumpla funciones como presidente de la Asamblea de Propietarios? Asimismo, puede hacer parte de un grupo de trabajo con algunos miembros del Consejo, para revisar registros de vigencias anteriores y tomar parte activa en la elaboración de un nuevo presupuesto y condicionar desde su cargo procesos administrativos, complementados en manejo como Presidente de la máxima autoridad de la PH.*

*Estas acciones guardan sujeción con el artículo 207 del Código de Comercio, en su rol, acaso no contraviene este profesional con estas acciones, los principios del código de ética para profesionales de la contaduría pública, particularmente en su independencia a pesar de ser propietario, ¿no se configura un conflicto de interés?*

*2.-En otro contexto, señores CTCP, la revisoría fiscal en su liderazgo con el grupo de trabajo integro en esta Copropiedad, decidieron restringir el uso de los ingresos por cartera vencida., correspondiente a vigencias anteriores, justificando, corresponden a utilidades, asimilando entonces con este manejo a una empresa con ánimo de lucro. La pregunta es, la propiedad horizontal al ser un ente, sin ánimo de lucro, puede el Revisor autorizar ese cambio o manejo sin contar con la Asamblea. (...)*

*3- En el año 2023, un abogado que trabaja para la Copropiedad presento cuenta de cobro por honorarios profesionales pendientes correspondientes a un proceso terminado por cartera cuotas de administración (...). Este valor no se le cobró al deudor (...) el Reglamento claramente establece que las rebajas, solo pueden darse por autorización expresa de la máxima autoridad. La pregunta es, puede el revisor a la luz de la normatividad vigente autorizar se efectúen pagos implican pérdidas y no informar a la Asamblea.*

**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

*4.-Finalmente, el Revisor Fiscal propuso en reunión del Consejo de Administración, se firmará una carta compromiso por los consejeros para no comentar a la comunidad y mantener absoluta reserva sobre los temas, se traten en reunión del segundo órgano de Administración. La pregunta es, ese tipo de manejos corresponden a un Revisor fiscal y están de acuerdo con la normatividad interna para la Propiedad Horizontal (...) regula y toma decisiones de fondo, no se limita la información y se auspician monopolios, excesos con ese tipo de manejos?."*

## **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:

Es importante indicar, que el CTCP no brinda servicios de consultoría o asesoramiento particular. Su función se circunscribe a proporcionar orientación sobre los aspectos mencionados en el párrafo anterior. Por tanto, con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP no encuentra una pregunta de carácter técnico-contable sobre la cual pueda dar su concepto.

Por otra parte, con relación a las funciones y responsabilidades del revisor fiscal dentro de una copropiedad, este Consejo se pronunció al respecto entre otros, en los conceptos No. 2023-0521, 2023-0308, 2023-0260, 2023-0149, 2022-0617, 2022-0318 y 2021-0671 a los que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos. Específicamente en el concepto [2024-0037](#) se manifestó lo siguiente:

*"De igual manera, cabe precisar que por su origen las funciones en los dos cargos revisor fiscal (...) las determina 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 que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley", Ley 43 de 1990, el artículo 207 del Código de Comercio por extensión normativa como se indica en la Ley 1314 de 2009 (artículo 15), las demás que se establezcan en los estatutos de la copropiedad y en el contrato de prestación de servicios que acuerde con la copropiedad (...)*

*Por último, de manera complementaria, le invitamos a considerar el siguiente cuadro que le orienta de manera visual sobre las responsabilidades de cada uno de los órganos de dirección de una copropiedad, conforme al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, los cuales el CTCP bosqueja de la siguiente manera:*

**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

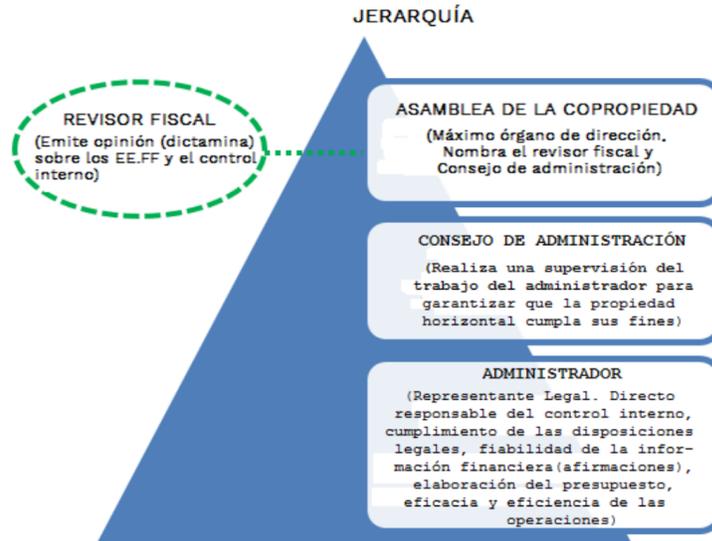


Figura elaborada por el CTCPC y tomado de la consulta 2021-0716

Para una mayor claridad sobre las funciones y responsabilidades del revisor fiscal en una copropiedad, le sugerimos consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupos 2 y 3) en el sitio: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>.

Finalmente, respecto a la conducta del revisor fiscal, en caso de no dar cumplimiento a las funciones asignadas, le recomendamos dirigirse a la UAE Junta Central de Contadores – JCC, organismo encargado de la inspección y vigilancia del ejercicio de la profesión de la contaduría pública.

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 CTCPC

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila

**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