

Bogotá, D.C.,

| | |
|------------------------------|--|
| No. del Radicado | 1-2024-028338 |
| Fecha de Radicado | 30 de julio de 2024 |
| Nº de Radicación CTCP | 2024-0312 |
| Tema | Funciones del Revisor Fiscal – P.H. |

CONSULTA (TEXTUAL)

"He recibido un derecho de petición por parte de algunos copropietarios del condominio, en donde exponen preocupación sobre temas legales de recibir o no la tercera etapa del condominio, sin embargo en la asamblea que se llevó a cabo en el mes de marzo, a la cual asistí para postulación al cargo de Revisor Fiscal, dicha ASAMBLEA, NO llego a ningún tipo de acuerdo sobre esta decisión y nombraron un comité que se debe encargar de analizar y evaluar la situación actual y convocar nuevamente asamblea para finalmente tomar la decisión más acertada, desde mi competencia considero que en derecho de petición el cual anexo para su revisión se me quiere responsabilizar por decisiones que finalmente los propietarios ni siquiera tiene aún claridad, quiero que por favor de manera más profunda me aclaren si está dentro de mi competencia y funciones intervenir en este tipo de situaciones las cuales considero que son completamente administrativas, no puedo yo tener ni voz ni voto de un tema de competencia jurídica, estoy o no en lo cierto? Estaría mal emitir un concepto y pasar por alto citando ASAMBLEA, cuando por decisión de todos los propietarios se nombró un comité que se encárguese de estudiar al tema. Agradezco por favor me aclaren la duda.

(...)

(Aparte – comunicación copropietarios al Revisor fiscal).

SOLICITUD:

1- Respetuosamente se solicita al señor revisor fiscal en cumplimiento de sus deberes legales, cite a asamblea general de COPROPIETARIOS tanto Virtual como Presencial para informar a la comunidad el no cumplimiento de la ley 675 de 2001, efectuar nombramiento de consejo por etapas, solicitar a la alcaldía municipal de puerto López - meta otorgue las dos representaciones legales.

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- Informe las consecuencias que se tendría al efectuar negocios por fuera del objeto social y el impedimento contable que tendría con el ingreso de la venta de los lotes y la imposibilidad de ingresar la tercera etapa, por todo lo descrito anteriormente.

3- Verifique en los archivos del condominio las recomendaciones realizadas por otros revisores Fiscales, respecto a la gravedad de recibir estos lotes y hoy pretender eximir de responsabilidad a los gestores y endilgarla a los copropietarios.

4- Detener toda acción judicial ya que los porcentajes de cobro de administración que se están efectuando a la fecha, no son sustentados en ninguna escritura pública, ni en el reglamento de propiedad horizontal.

(...)”

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, en consideración a que este consejo no tiene la competencia para resolver casos particulares, en los siguientes términos:

“(...) quiero que por favor de manera más profunda me aclaren si está dentro de mi competencia y funciones intervenir en este tipo de situaciones las cuales considero que son completamente administrativas, no puedo yo tener ni voz ni voto de un tema de competencia jurídica, estoy o no en lo cierto?”

Respecto a las inquietudes planteadas por parte de la profesional que ejerce como revisor fiscal de la Copropiedad, es necesario verificar que las actividades solicitadas por los copropietarios estén alineadas con las funciones asignadas en los estatutos de la copropiedad y con las funciones establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio.

Cualquier solicitud de los copropietarios al revisor fiscal en relación con temas asociados a la propiedad horizontal (como los mencionados en la consulta) debe ser canalizada a través de la Asamblea General de Copropietarios.

En esa instancia, se evaluará la pertinencia y necesidad de las acciones que el revisor fiscal pueda desarrollar, siempre que se encuentren dentro del marco legal que rige la revisoría fiscal y sin incurrir en coadministración.

En relación con la coadministración en la gestión del Revisor Fiscal, este Consejo ha emitido los siguientes conceptos:

| No. | CONCEPTO | FECHA |
|---------------------------|---------------------------------------|------------|
| 2020-0243 | Coadministración - Revisor Fiscal | 2/05/2020 |
| 2021-0053 | Coadministración - Revisor Fiscal | 5/04/2021 |
| 2022-0094 | Coadministración - RF - Copropiedades | 10/03/2022 |

Además, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las "funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal"; para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto [2022-0319](#), en la cual se manifestó:

"(...) La Ley 675 de 2001 en su artículo 57 contiene las funciones para la revisoría fiscal en una copropiedad, sin embargo, es importante indicar que esta figura es obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, y en los casos de las copropiedades de uso residencial esta figura es potestativa por lo cual funciones para el revisor fiscal serán las establecidas por el máximo órgano social de la copropiedad, es decir, por la asamblea, de igual manera deberá cumplir con las que les sea señaladas en los estatutos, y a falta de ellas, las funciones generales que por vía extensiva remite el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 al artículo 207 del Código de Comercio y demás normas legales que le son propias. Las funciones del revisor fiscal adaptadas por este Consejo a las circunstancias de la copropiedad, fueron mencionadas en concepto CTCP 2020-1153, así:

| Función | Detalle de la función del revisor fiscal |
|---------------------------------------|--|
| <i>Cerciorarse de las operaciones</i> | <i>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</i> |
| <i>Dar oportuna cuenta</i> | <i>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;</i> |
| <i>Colaborar con las entidades</i> | <i>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;</i> |

| Función | Detalle de la función del revisor fiscal |
|---|--|
| <i>Velar por que se lleve la contabilidad</i> | <i>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;</i> |
| <i>Inspeccionar los bienes</i> | <i>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;</i> |
| <i>Impartir instrucciones</i> | <i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i> |
| <i>Autorizar con su firma</i> | <i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i> |
| <i>Convocar</i> | <i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</i> |
| <i>Cumplir las demás atribuciones</i> | <i>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.</i> |
| <i>Reportar a la UIAF</i> | <i>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 (...)</i> |
| <i>Denunciar actos de corrupción</i> | <i>denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.</i> |

(...)"

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,



JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero – CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/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