

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-005181
Fecha de Radicado	18 de febrero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0036
Tema	Revisor Fiscal – Extralimitación de funciones

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) Con toda mi atención acudo a ustedes en la orientación en los casos y cuál sería la forma correcta de proceder.*

*En los conjuntos residenciales donde existe administración, consejo de administración y por su puesto asamblea de copropietarios y se aprueban por asamblea el presupuesto para el año 2024, la administración en vista que hubo unos excedentes relevantes, la administración con el aval del contador y revisoría fiscal, registran contablemente en el mes de diciembre i (sic) un fondo en el estado de resultados para x o y motivo, sin estar presentado en la asamblea de ese año y causan su ejecución en enero febrero antes de la próxima asamblea la que se realiza a principios de 2025, esto reitero aprobado y avalado por el revisor fiscal.*

*Para mi claramente se está extralimitando en sus funciones y está ignorando la ley 675 de 2001 es sus artículos 38 Numeral 3 y 4, tanto la administración como el revisor fiscal y contador.*

*Capito X de la Asamblea General*

*2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

*4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

*Y de igual forma el artículo 51 Numeral 1 y 4*

*Artículo 51 Funciones del Administrador*

*1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

*Sin pronunciarse en caso particular solcito su opinión si estos registros contables son válidos o puede existir algún tipo de sanción por extralimitación de funciones. (...)*

## RESUMEN:

Basándonos en la Ley 675 de 2001, los registros contables mencionados no son válidos si fueron realizados sin la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios. Además, la administración, el contador y el revisor fiscal podrían estar incurriendo en extralimitación de funciones, lo que podría generar sanciones disciplinarias, contables e incluso legales.

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Como se menciona en la consulta, la Ley 675 de 2001 establece de manera clara que la Asamblea General de Propietarios es el organismo responsable de aprobar los estados financieros y los presupuestos. Por lo tanto, ni el administrador, ni el contador encargado de preparar la información contable, ni el revisor fiscal tienen la facultad de realizar dicha aprobación.

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre "las funciones del revisor fiscal y del contador en la propiedad horizontal". Se recomienda revisar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), el cual expone en su Capítulo XVII. Funciones del Contador Público en la Propiedad Horizontal y en el Capítulo XVIII. Revisoría Fiscal, las funciones específicas de estos profesionales.

Así mismo, el CTCP se ha pronunciado sobre "la extralimitación de funciones del revisor fiscal" en diversos conceptos, entre ellos el [2019-0364](#), en el que se señala:

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311  
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

"(...) En nuestra opinión, las actuaciones del revisor fiscal descritas dentro de su consulta, van en contra de las funciones establecidas en la Ley (...), por lo cual podría materializarse una coadministración por parte de este profesional, que va en contra de los lineamientos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contaduría pública, compilado en el anexo 4° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. (...)

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) no tiene competencia para actuar como autoridad disciplinaria, ni para determinar la responsabilidad de un contador público en el ejercicio de sus funciones; por ello, si el peticionario considera que las actuaciones del Revisor Fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basado en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, que 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. La Resolución 667 de 2017, de la Unidad Administrativa Especial de la Junta Central de Contadores, reglamenta el procedimiento de los procesos disciplinarios que son adelantados por el tribunal disciplinario". (...)

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez