

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2025-011778
Fecha de Radicado	11 de abril de 2025
No. Radicación CTCP	2025-0129
Tema	Definición y aprobación honorarios del Revisor Fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio de la presente me permito hacer las siguientes consultas relacionadas con la correcta asignación de los honorarios del Revisoría Fiscal en un Copropiedad sometida a régimen de propiedad horizontal ley 675 de 2001: (...) ¿Quién establece los honorarios del revisor fiscal en la propiedad horizontal? y ¿es estrictamente necesario que se vote como un punto aparte, el valor de los mismos, en la asamblea a pesar de estar dentro del presupuesto aprobado? ¿Puede el consejo de administración imponer arbitrariamente una cifra menor a la aprobada en el presupuesto para el revisor fiscal, cuando este presentó en su propuesta que se ajustaba a honorarios aprobados en el presupuesto por parte de la asamblea del año? ¿Se genera un conflicto de intereses cuando el consejo asigna los honorarios arbitrariamente y podría estar limitando al revisor fiscal generándole una subordinación? (...)"

RESUMEN:

El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 establece que corresponde a la Asamblea General de Copropietarios la elección y remoción del revisor fiscal, así como la fijación de sus honorarios conforme a lo dispuesto en el presupuesto de la copropiedad, el cual debe ser aprobado por dicho órgano. El período del revisor fiscal deberá ser determinado conforme al reglamento de la copropiedad, y en su defecto será de (1) un año. Por ello, cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la copropiedad, por ejemplo en relación con los honorarios pactados, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea, el contrato y la oferta de servicios.

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:

Respecto de la consulta del peticionario, lo primero que se debe mencionar es que el nombramiento del revisor fiscal en una copropiedad, es potestad de la Asamblea General de Copropietarios, conforme se establece en el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, el cual realiza normalmente en la reunión ordinaria, y que hace parte de los temas a tratar en la agenda de dicha reunión.

Para el nombramiento del revisor fiscal, la asamblea se apoyará en las hojas de vida recibidas de los aspirantes a ocupar dicha posición, acompañadas de la oferta técnica y económica respectiva, en la cual indique los honorarios a que aspira recibir.

En todo caso, la remuneración asignada al revisor fiscal, se apoyará en los honorarios definidos dentro del presupuesto de la copropiedad, el cual también es objeto de aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios, conforme lo indicado en los numerales 2 y 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, el cual también hace parte de los temas a tratar en la agenda de la asamblea.

Es importante recordar que la preparación del presupuesto se deberá ajustar a las necesidades de la copropiedad, de suerte que el mismo represente la proyección de los ingresos y gastos de la misma, dado que es a través de esta herramienta financiera, que se pueden establecer, de manera adecuada, las expensas comunes a cobrar a todos los copropietarios, conforme a su coeficiente de participación en la copropiedad.

Ahora, el presupuesto es una herramienta financiera de la administración, la cual le sirve como bitácora para realizar un seguimiento al desempeño financiero de la copropiedad, y cuyo seguimiento podrá mostrar diferencias entre lo presupuestado y lo ejecutado; estas diferencias, tanto en ingresos como en gastos, deberán estar debidamente justificadas al momento de presentarlo en la siguiente asamblea de copropietarios, para su aprobación, en el punto de ejecución presupuestal.

En todo caso, el presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios no podrá ser modificado por la administración ni por el Consejo de Administración de la copropiedad, salvo que la asamblea de copropietarios apruebe dichas modificaciones.

Finalmente, como lo establece el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, en aplicación extensiva a lo estipulado por el artículo 210 del Código de Comercio, el revisor fiscal solamente estará bajo la dependencia de la asamblea de copropietarios, a quien le reportará directamente, por lo que no dependerá ni estará subordinado al Consejo de Administración de la copropiedad.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.