



CTCP-10-01309-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2018-026354

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	16 de octubre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-920-CONSULTA
Código referencia	O-4-962
Tema	Funciones del Revisor Fiscal y Administrador de una Copropiedad

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN:**

Sí la asamblea general de copropietarios de una copropiedad elige un revisor fiscal, sus funciones serán las señaladas en la Ley o en el reglamento. Es una irregularidad asignar dicha función al administrador de la copropiedad, el cual es nombrado por la Asamblea; salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano.



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Los suscritos Jorge Molano Pinedo y Carlos Tovar Oliveros, identificados como aparece en la firma, nos permitimos solicitar a esta entidad, verificar las actuaciones y conducta de la señora Contadora María Eugenia Ruíz Guerrero, con tarjeta Profesional No. 18390-T y cédula de ciudadanía No 30.721.198, la cual actúa en calidad de Revisora Fiscal en edificio Torres del Este de la Ciudad.*

### HECHOS

- 1. Por solicitud del señor Jorge Molano, en calidad de propietario de un apartamento, en la asamblea de socios del 2017, se solicitó que en el edificio Torres del Este con aproximadamente 100 unidades residenciales, se separen las funciones de la administración y contaduría, cuyas funciones eran llevadas por la misma persona, la contadora del edificio.*
- 2. Desde entonces la señora María Eugenia Ruiz, ha venido intimidando a varios miembros del Consejo de Administración y al administrador actual, el cual fue elegido hace menos de tres (03) meses.*
- 3. En correo del 10 de septiembre de 2018 (anexo 1), la señora Maria Eugenia aduce que ella está jerárquicamente por encima del Consejo de Administración y el administrador, situación que en la reunión de consejo de septiembre de 2018, se le explicó que el consejo no se había reunido formalmente mientras hacían empalme la administradora saliente y el entrante.*
- 4. En su mismo correo, también intimida a los miembros del Consejo diciendo que el administrador entrante y el Consejo no le dan garantías y que citaría unilateralmente a Asamblea Extraordinaria, situación que no compartimos varios miembros del Consejo.*
- 5. En la reunión del consejo de septiembre, la señora María Eugenia Ruiz, trató a los miembros del Consejo, en palabras textuales de ignorantes, al hacerle una pregunta el señor Jorge Molano esta dijo en palabras ofensivas " la ignorancia es atrevida", situación que quedó plasmada en un correo de un consejero {anexo 2} y que en el desarrollo de la reunión se le solicitó por un miembro modular su voz y palabras*

### PRETENCIONES

*Se solicita comedidamente a esa entidad:*

- 1. Aclarar si la señora Maria Eugenia Ruiz Guerrero, con tarjeta profesional No 18390-T, en sus funciones como Revisora Fiscal, se encuentra jerárquicamente por encima de los miembros del consejo de administración, los cuales también son elegidos por la asamblea de socios y tienen la calidad de ser propietarios.*

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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



2. Aclarar que sin fundamentos claros y el consenso de los consejeros y administrador, la Revisora Fiscal puede citar a asamblea de socios para renunciar por presuntas faltas de garantías de los consejeros.
3. Aclarar los alcances que la señora Revisora Fiscal debe tener en su función en la propiedad.
4. Verificar si los correos y actuaciones de la señora Revisora Fiscal Maria Eugenia Ruiz Guerrero, corresponden a la Ética y comportamiento de un Contador Público, inscrito en esa Junta."

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En primer lugar debemos anotar que el CTCP no tiene competencia para "verificar las actuaciones y conducta de la señora Contadora María Eugenia Ruíz Guerrero" por cuanto nuestra función es dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello cualquier asunto relacionado con temas disciplinarios debe ser remitido a la Junta Central de Contadores, cumpliendo los requisitos que hayan sido establecidos por esta autoridad.

En lo relacionado con las normas que deben aplicar los contadores públicos en su ejercicio profesional, a continuación incluimos algunos comentarios sobre sus peticiones:

1. **Aclarar si la señora Maria Eugenia Ruiz Guerrero, con tarjeta profesional No 18390-T, en sus funciones como Revisora Fiscal, se encuentra jerárquicamente por encima de los miembros del consejo de administración, los cuales también son elegidos por la asamblea de socios y tienen la calidad de ser propietarios.**

Sobre el particular, le recomendamos revisar el contenido de la Ley 675 de 2001 que establece el régimen de propiedad horizontal, el capítulo XI se refiere al administrador del edificio o conjunto, el capítulo XII al consejo de administración, el capítulo XIII al revisor fiscal del edificio o conjunto, y el capítulo X a la Asamblea General de copropietarios. En lo relacionado con la elección del administrador de la copropiedad, el Art. 50 señala lo siguiente:

*"Art. 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, **salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración**, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias."*



Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. **Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.**

PARÁGRAFO 1o. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2o. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3o. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación." (Subrayado y negrita por fuera del texto original).

Las sentencias de la corte constitucional C474-04 del 18 de mayo del 2004<sup>1</sup>, C127-04 del 17 de febrero de 2004<sup>2</sup> y C318-02 del 2 de mayo del 2002<sup>3</sup>, también se han referido a este tema.

## 2. Verificar si los correos y actuaciones de la señora Revisora Fiscal Maria Eugenia Ruiz Guerrero, corresponden a la Ética y comportamiento de un Contador Público, inscrito en esa Junta.

El CTCPC no tiene competencia para establecer sanciones disciplinarias por fallas en el comportamiento ético de un contador público en su ejercicio profesional como contador público o revisor fiscal, esta función como se indicó antes, corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 667 de 2017, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

No obstante lo anterior, debemos anotar que todos los contadores públicos en Colombia, en su ejercicio profesional deben aplicar el código de ética para contadores públicos, esto es el contenido en el Art. 37 de la Ley 43 de 1990<sup>4</sup>, o el incorporado en el Decreto 2132 de 2016<sup>5</sup>. El no cumplimiento de lo establecido en estas normas puede ser objeto de sanción por parte de la autoridad disciplinaria.

<sup>1</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-474\\_2004.html#1](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-474_2004.html#1). Consulta realizada el 8 de noviembre de 2018.

<sup>2</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-127\\_2004.html#1](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-127_2004.html#1). Consulta realizada el 8 de noviembre de 2018.

<sup>3</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-318\\_2002.html#1](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-318_2002.html#1). Consulta realizada el 8 de noviembre de 2018.

<sup>4</sup> [https://www.mineducacion.gov.co/1621/articulos-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](https://www.mineducacion.gov.co/1621/articulos-104547_archivo_pdf.pdf). Consulta realizada el 8 de noviembre de 2018.

<sup>5</sup> <http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%202132%20DEL%2022%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202016.pdf>. Consulta realizada el 8 de noviembre de 2018.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

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





3. **Aclarar que sin fundamentos claros y el consenso de los consejeros y administrador, la Revisora Fiscal puede citar a asamblea de socios para renunciar por presuntas faltas de garantías de los consejeros.**
4. **Aclarar los alcances que la señora Revisora Fiscal debe tener en su función en la propiedad**

Entendemos, según lo indicado en su consulta, que una misma persona ostenta la calidad de administrador y revisor fiscal en la copropiedad. Desde el punto de vista legal esto representa una irregularidad, por cuanto la Ley ha separado las funciones de la administración de una copropiedad y las de la Revisor Fiscal (Ver Ley 675 de 2001).

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que la Revisoría Fiscal es obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto, y potestativa en los conjuntos de uso residencial. En relación con este tema el Art. 207 del Código de Comercio, que se refiere a las funciones del revisor fiscal, indica lo siguiente:

*"Art. 207. Funciones del Revisor Fiscal. Son funciones del revisor fiscal:*

- 1) *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;*
- 2) *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;*
- 3) *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;*
- 4) *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;*
- 5) *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;*
- 6) *Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
- 7) *Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*
- 8) *Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*
- 9) *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.*
- 10) *<Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

**PARÁGRAFO. En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.** (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

En conclusión, si la asamblea general de copropietarios de una copropiedad elige un revisor fiscal, sus funciones serán las señaladas en la Ley o en el reglamento. Es una irregularidad asignar dicha función al administrador de la copropiedad, el cual es nombrado por la Asamblea, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano.

Tratándose de los casos en los que las funciones de Contador de la copropiedad y de administrador se concentran en la misma persona, el CTCP se refirió al tema en el concepto 2014-361.<sup>6</sup>

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Luis Henry Moya Moreno

<sup>6</sup> Ver: [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos, año 2014



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 8 de Noviembre del 2018

**1-2018-026354**

Para: **jorgemolanop@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co;carlostovaroliveros@gmail.com**

**2-2018-027021**

UAE-JCC OFICINA JURIDICA. PETICIONES.

Asunto: consulta 2018-920

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-920 O-4-962 Revisor Fiscal.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco-leonardo varon garcia-luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6  
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v15