

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-025329 / 1-2022-025330 / 1-2022-025360
Fecha de Radicado	29 de agosto de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0443
Tema	Inquietudes – revisoría fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

Por medio de la presente y en solicitud de aclaración de lo solicitado en la anterior carta, y de acuerdo con lo por ustedes preceptuado en:

“Artículo 20 de la Ley 43 de 1990, a saber:

Artículo 20. De las funciones. Son funciones de la Junta Central de Contadores: 1. Ejercer la inspección y vigilancia, para garantizar que la Contaduría Pública sólo sea ejercida por Contador Público debidamente inscritos y que quienes ejerzan la profesión de Contador Público, lo haga de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley, a quienes violen tales disposiciones.”

Que según lo subrayado se dé concepto de la entidad respecto a esta única pregunta:

¿El Revisor Fiscal de la copropiedad mixta puede hacer auditorías a la documentación que la administración maneja y que él tiene conocimiento, como una auto auditoría o está inhabilitado para tal función?

Esto respecto a lo preceptuado por la Ley 43 de 1990

ART. 48.—El contador público no podrá prestar servicios profesionales como asesor, empleado o contratista a personas naturales o jurídicas a quienes haya auditado o controlado en su carácter de funcionario público o de revisor fiscal. Esta prohibición se extiende por el término de un año contado a partir de la fecha de su retiro del cargo Ya que, ante la lacónica respuesta a mi solicitud, y que en virtud de esclarecer temas que competen al desarrollo de la profesión de contador público, en el área de revisoría fiscal en propiedad horizontal, me parece importante que ustedes como órgano de “inspección y vigilancia”, se manifiesten claramente, para así en caso tal realizar o no los trámites legales respectivos respecto al ejercicio de un contador público respetando las competencias y definir claramente los

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



límites de su profesión en particular en el tema de propiedad horizontal, esto en concordancia con el siguiente aparte de la Ley 43 de 1990

Art.29 en su nota y otros descritos en la misma Ley:

“.....La Disposición Profesional 10 del 10 de noviembre de 1998, se refirió a los actos del CTCP; sin embargo, el artículo 26 de la Resolución 1 del 13 de julio de 2001, la deroga expresamente. Esta resolución actualiza el reglamento interno del CTCP y señala que esta entidad además de emitir conceptos particulares emitirá orientaciones de carácter general. Ambos actos no tienen el carácter de vinculantes. Un cuadro que resume la estructura de las orientaciones profesionales expedidas se presenta en el § 0595.”

Por lo tanto y en lo posible reitero me sean contestadas las preguntas concernientes al desarrollo de la profesión de contador público dentro de la revisoría fiscal conceptuando el alcance de sus funciones descritas en el ámbito mostrado.

Solicito consulta sobre funciones de revisor Fiscal dentro de una copropiedad mixta, adjunto funciones dentro del reglamento de propiedad horizontal y por favor conceptuar sobre las siguientes preguntas:

2. ¿El Revisor Fiscal puede convocar a asamblea extraordinaria posterior al periodo legal para impugnar asamblea en la cual se eligió consejo y también se reeligió al mismo revisor fiscal, justificada en irregularidades en los poderes con que los miembros de un consejo de administración se soportaron y con la cual se conformó el consejo?

3. ¿El Revisor fiscal cumple funciones de control del área administrativa de la copropiedad como lo son los miembros del Consejo de administración en cuanto a idoneidad, legalidad de representación, aplicación analógica y extensiva de conceptos “jurídicos” de la Ley 675 de 2001 para la conformación del Consejo de administración?

4. ¿Ante posibles irregularidades encontradas por el revisor fiscal, él debe proceder de acuerdo con el debido proceso, permitiendo conocer, defender y controvertir tales irregularidades y en caso tal quien las dirime?

5. ¿El revisor fiscal es la máxima autoridad después de la asamblea de copropietarios?

6. ¿El consejo de administración ejerce control sobre el revisor fiscal o viceversa?

7. ¿El Revisor fiscal solo controla la parte financiera de la copropiedad?

8. ¿Las funciones del reglamento de propiedad horizontal referentes al revisor fiscal son taxativas, así como las de la Ley 675 de 2001, código de comercio y Ley 43 de 1990?

En este sentido transcribo las funciones del revisor fiscal dentro del reglamento de propiedad horizontal vigente:

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO (68) FUNCIONES: Son funciones del Revisor Fiscal, las establecidas en el Código de Comercio y en la Ley 43 de 1998, así: a. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, de acuerdo con el Consejo de Administración. b. Revisar y controlar la veracidad de los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración. c. Controlar que las operaciones y actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración. d. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración- e. Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración. f. Cumplir las demás funciones que le asignare la Asamblea, el Consejo y la Ley. (...)

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:

1. *¿El Revisor Fiscal de la copropiedad mixta puede hacer auditorías a la documentación que la administración maneja y que él tiene conocimiento, como una auto auditoria o está inhabilitado para tal función?*

Las funciones del Revisor Fiscal de una copropiedad mixta están determinadas en el Código de Comercio, norma al remite el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, en razón a que la Ley 675 de 2001 las remite a la Ley 43 de 1990, la cual no tiene funciones establecidas para el Revisor Fiscal. Por tanto, su acción fiscalizadora se desprende de lo establecido claramente en el artículo 207 del Código mencionado, sin que pueda haber obstáculo alguno para ejercer dicha labor. Por el contrario, conforme al artículo 23 de la Ley 222 de 1995 que modifica el libro segundo del citado Código **los administradores deben velar porque se facilite la adecuada labor de la revisoría fiscal**. El Revisor Fiscal es autónomo en su ejercicio y debe solicitar toda la información que considere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones, como muy bien lo señala la sentencia C-780 de 2001 emitida por la Corte Constitucional.

2. *¿El Revisor Fiscal puede convocar a asamblea extraordinaria posterior al periodo legal para impugnar asamblea en la cual se eligió consejo y también se reeligió al mismo revisor fiscal, justificada en irregularidades en los poderes con que los miembros de un consejo de administración se soportaron y con la cual se conformó el consejo?*

Respecto de esta pregunta y en consonancia con el numeral 8 del artículo 207 del Código de Comercio, nos permitimos señalar que este Consejo dio respuesta a una consulta similar en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2020-0768 del 20-08-2020, y el

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



cual para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2020> (Última revisión del enlace: 15-02-2020).

En dicha consulta se manifestó lo siguiente:

“Acerca de la convocatoria a asamblea extraordinaria, de acuerdo al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el Revisor Fiscal puede citar a reunión extraordinaria de asamblea, mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos, y en la comunicación escrita se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.”

Respecto de lo anterior, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

“ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.” (Subrayado fuera de texto)

3. *¿El Revisor fiscal cumple funciones de control del área administrativa de la copropiedad como lo son los miembros del Consejo de administración en cuanto a idoneidad, legalidad de representación, aplicación analógica y extensiva de conceptos “jurídicos” de la Ley 675 de 2001 para la conformación del Consejo de administración?*
7. *¿El Revisor fiscal solo controla la parte financiera de la copropiedad?*
8. *¿Las funciones del reglamento de propiedad horizontal referentes al revisor fiscal son taxativas, así como las de la Ley 675 de 2001, código de comercio y Ley 43 de 1990?*

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

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

En relación con las preguntas 3, 7 y 8, las funciones de un revisor fiscal, como se expuso, están definidas en la ley (Véase Artículo 207 C. Co) y en el reglamento de propiedad horizontal siempre que no contradigan lo establecido en la Ley sino dentro del marco de ella.

Para mayor ilustración le citamos resumidamente las funciones del revisor fiscal, detalladas en el artículo 207 del Código de Comercio y la sentencia de la Corte Constitucional antes citada que deberá tener en cuenta el revisor fiscal:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
Cerciorarse de las operaciones	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones legales, de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;</i>
Dar oportuna cuenta	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva (consejo de administración) o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad (copropiedad) y en el desarrollo de sus negocios;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías (copropiedad), y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad (copropiedad) y las actas de las reuniones de la asamblea o de la junta de socios (propietarios) y de la junta directiva (consejo de administración), y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad (copropiedad) y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad (copropiedad) 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>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i>
Autorizar con su firma	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios (copropietarios) a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</i>
Cumplir las demás atribuciones	<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>
Reportar a la UIAF	<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>

Todas las funciones del revisor fiscal deben estar alineadas con la independencia y objetividad que le deben ser características, so pena de incurrir en una posible coadministración.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Adicionalmente, este Consejo ha emitido varias respuestas a consultas referentes a las funciones del revisor fiscal y que se encuentran en la página web del CTCP, las cuales colocamos a consideración del petionario para su correspondiente análisis:

No.	CONCEPTO	FECHA
2020-0585	Alcance de las funciones del revisor Fiscal	13/09/2020
2020-0781	Alcance funciones del revisor fiscal	13/10/2020
2020-0871	Funciones del revisor fiscal en PH Residencial	15/10/2020
2020-0896	Funciones del Revisor fiscal en una copropiedad	05/11/2020
2021-0155	Funciones del revisor fiscal - PH	26/04/2021
2021-0257	Funciones del revisor fiscal - PH	02/07/2021
2021-0319	Funciones del Revisor Fiscal - PH	18/06/2021
2021-0345	Alcance funciones del Revisor Fiscal en PH	17/06/2021
2021-0493	Funciones del revisor fiscal - PH	25/10/2021
2021-0597	Funciones del revisor fiscal en PH	25/10/2021
2021-0626	Funciones del revisor fiscal - PH	13/12/2021
2022-0222	Propiedad Horizontal - Funciones del Revisor Fiscal	13/06/2022
2022-0225	Funciones del revisor fiscal en una copropiedad	23/05/2022
2022-0307	Funciones del revisor fiscal en una PH	18/06/2022

4. *¿Ante posibles irregularidades encontradas por el revisor fiscal, él debe proceder de acuerdo con el debido proceso, permitiendo conocer, defender y controvertir tales irregularidades y en caso tal quien las dirime?*

Es importante aclarar que el debido proceso es una figura constitucional que se aplica a todas las actuaciones judiciales y administrativas, es decir del Estado.

La Ley como se indica en el numeral 2 del artículo 207 del Código de Comercio establece a quién y en qué forma debe el revisor fiscal dar cuenta de las irregularidades que observe en el ejercicio de sus funciones. Esto es, dando cuenta de las mismas en forma oportuna e instruyendo (recomendando) la manera como en su concepto pueden ser corregidas, pero dicha decisión es netamente administrativa, en lo cual no tiene injerencia alguna el revisor. En complemento con dichas funciones los artículos 208 y 209 del mentado código indica lo relacionado con la información que se debe rendir sobre los estados financieros y sobre el informe a la asamblea. Complementariamente la Ley 2195 de 2022 incluye en el parágrafo 4º del artículo 9 el cual adiciona el artículo 34.7 de la Ley 1474 de 2011 denominada **estatuto anticorrupción** la obligación para el revisor fiscal de “valorar los programas de transparencia y ética empresarial y emitir opinión sobre los mismos”.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



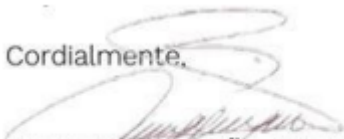
CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

5. *¿El revisor fiscal es la máxima autoridad después de la asamblea de copropietarios?*
6. *¿El consejo de administración ejerce control sobre el revisor fiscal o viceversa?*

En cuanto a las preguntas 5 y 6, se debe aclarar que el revisor fiscal NO es autoridad administrativa, sino el fiscalizador en nombre de los propietarios y del Estado sobre el actuar de los administradores conforme a la Ley y a los estatutos (reglamento de propiedad horizontal en este caso) y solamente está bajo la dependencia de la asamblea, tal como lo indica el artículo 210 del código de comercio, teniendo completa autonomía e independencia, como se desprende de las funciones a que se ha hecho referencia en el presente concepto, para su actuación profesional.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano / Jairo Enrique Cervera

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