

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>REFERENCIA:</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-004105</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>03 de febrero de 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0050</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal - Revisoría Fiscal las funciones y responsabilidad</b>

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) Para resolver situaciones en Propiedad horizontal, dada las limitaciones Ley 675 de 2001 en aspectos de control interno, funciones de los Órganos de Administración y Revisoría fiscal solicito emitir concepto así:*

- 1. A quien corresponde verificar que los contratos de obra se ajusten a la ley y que se eviten sobre costos en contratación, estabilidad de obra, etc.*
- 2. Al no existir un control por los Entes Fiscalía, Contraloría, Procuraduría a quien corresponde efectuar el control para evitar malos manejos, excesos, omisiones y errores que impliquen pérdidas a la copropiedad.*
- 3. A quien corresponde hacer cumplir la ley, el Reglamento de Propiedad en la garantía y derechos de los Propietarios y supervisar la función del Administrador(a) al interior de una Copropiedad. Para el caso, en un conjunto de Piedecuesta, el Revisor fiscal firma las Actas de la Asamblea, sin observar el cumplimiento del Reglamento y la ley, para el caso, las Actas en los dos últimos años no se publican, ni se notifica a los no asistentes de las decisiones de la misma. Al ser requerido el Revisor Fiscal, argumenta que no es necesario publicar las Actas de la Asamblea y que se puede hacer extemporáneamente, si así lo solicitan, que está violación al debido proceso, no es ningún problema para el Administrador.*
- 4. El revisor fiscal puede emitir conceptos sobre las decisiones a tomar, asimismo, participar en las reuniones del Consejo de Administración y estar en el chat de WhatsApp del Consejo de Administración donde se ventilan todos los temas de la Copropiedad, sin que esto se constituya en Coadministración y legitimización de las decisiones del Órgano de Administración. No constituye esto un incumplimiento a los principios éticos de la Profesión.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

5. *Al efectuarse control sobre la labor del Administrador por parte de algún miembro del Consejo de Administración fuera de reunión, esa Revisora Fiscal aduce que la Administradora no está obligada a suministrar y permitir acceso a los documentos, soportes contables y demás en función del control y proceso de verificación, oportunidad, fidelidad y exactitud de los procesos, en forma previa a las reuniones del Consejo y que solo se puede hacer en los momentos previos de inspección antes de la Asamblea. Finaliza respaldando a la Administradora que cualquier juez de la República le dará la razón a la Administradora dado su cargo y responsabilidad. Puede la Revisoría Fiscal con fundamento en sus funciones emitir conceptos de esta naturaleza.”*

## **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:

Conforme a la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las funciones y responsabilidades del revisor fiscal dentro de una copropiedad; en el Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)<sup>1</sup> se indica la normatividad que debe cumplir la revisoría fiscal en una Copropiedad, sin embargo, en esta consulta se recogen los conceptos que a la fecha se han generado como respuesta a las funciones del revisor fiscal en una Propiedad Horizontal, y continuación se relacionan:

- 2022-0617: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a77a5169-826a-4f53-994b-e41c2776e161>
- 2022-0318: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=446eb635-6e19-47dc-902a-bbdd4734dd9b>
- 2022-0225: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0f9cc7f2-e3aa-411d-8ef3-51d788504832>
- 2022-0132: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=efcb953a-9ad7-4e0a-9899-0c690a3bfbc>
- 2021-0671: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dfb82dab-49e8-49d5-829e-953d9fb09db4>
- 2021-0626: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=938c30f0-5ef1-464c-bef8-bced1b32de92>
- 2021-0597: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d4096b06-ecd6-4dab-a64e-8ddd5d14c9d0>
- 2021-0493: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4ffeac66-a935-40b8-bfc8-9ea2b2c2dc37>
- 2021-0345: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8a6e66c2-1e6d-4375-8885-84cd72e4d301>
- 2021-0319: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dcdbbe62-0ad2-45ae-8887-83ea104f275c>
- 2021-0263: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=254257bb-0ae4-499f-9c5f-16880ede0813>
- 2021-0257: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7cc95e73-f3dd-4c15-8188-95157fe653ca>
- 2021-0163: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7f2377ee-8e22-4bcc-97a2-d187caed7114>
- 2021-0155: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a3363f54-3a26-4c9a-841d-2f5fa74b9830>

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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

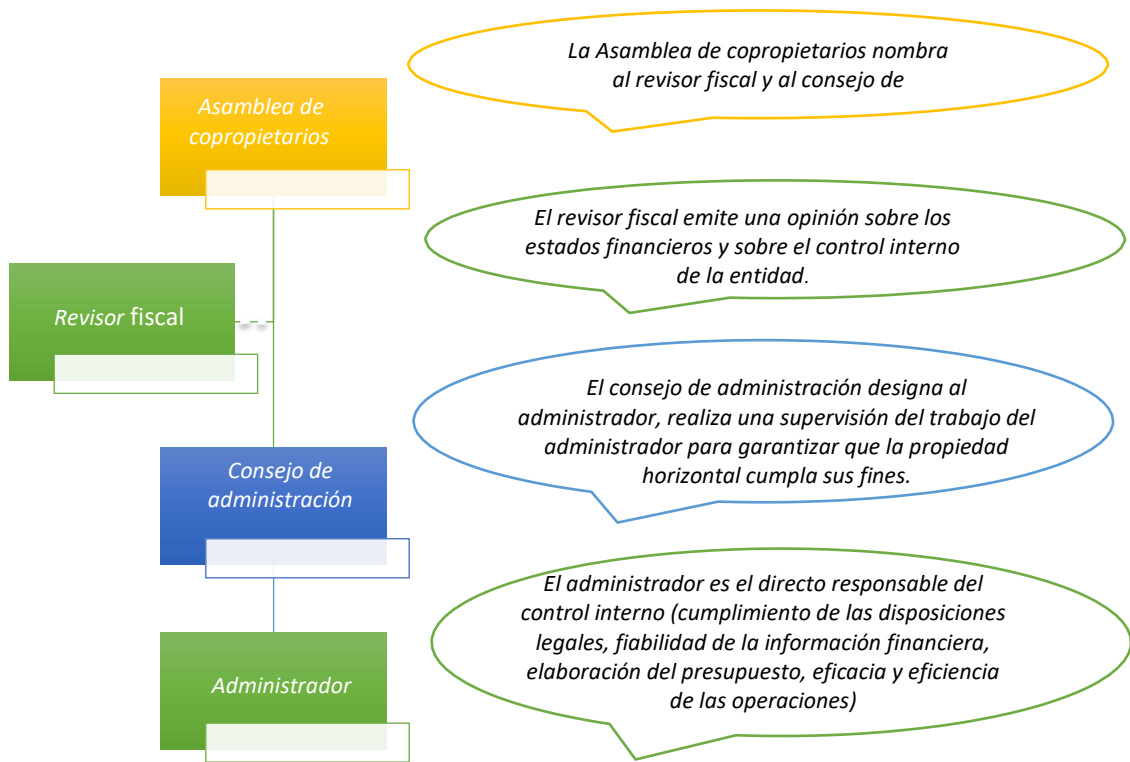


GD-FM-009.v20

Inicialmente, mediante el concepto 2020-1153<sup>2</sup>, emitido por el CTCP, en la cual manifestó, con relación a órganos de dirección y administración, lo siguiente:

**“Esquema en una propiedad horizontal (concepto 2020-1103)**

Respecto del comentario del consultante “la figura de la revisoría fiscal en las copropiedades no tiene ninguna garantía, pues no vigilan ni verifican el cumplimiento de la Ley y el reglamento”, es importante observar que en una propiedad horizontal la legislación ha previsto la existencia de órganos de dirección y administración (Asamblea de copropietarios, Consejo y administrador) quienes cumplen funciones distintas de las asignadas al revisor fiscal así, la administración es responsable de planear, organizar, dirigir y controlar, y el revisor fiscal tal como lo establece la ley, ejerce un control distinto del que ha sido asignado a los órganos de dirección y administración, en el siguiente cuadro se incorpora un resumen sobre ello:



En el concepto 2022-0222<sup>3</sup> emitido por el C TCP, se manifestó:

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>  
<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6ca1def3-16c9-4e09-ae8a-a4f90696cfab>



*“Para mayor claridad en cuanto a las funciones del revisor fiscal, le complementamos lo siguiente:*

*Ley 675 de 2001: “Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”*

*No obstante, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio<sup>4</sup> y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:*

<b>Función</b>	<b>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</b>
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración;</i>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;</i>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<i>Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de estos y de los de la propiedad administrada;</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 activos de la copropiedad;</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</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.</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>

<sup>4</sup> Tomado del Decreto 410 de 1971 Código del Comercio, Capítulo VIII Revisor Fiscal, Artículo 207 Funciones del Revisor Fiscal.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20





<b>Normas de Aseguramiento de la Información (NAI)</b>	<b>Obligación de aplicarla</b>	<b>Artículo del Decreto 2420 de 2015</b>
Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER-ISRE)	Todos los Contadores Públicos que realicen encargos de revisión de información financiera histórica.	Artículo 1.2.1.8
Normas Internacionales de Encargos de Aseguramiento (NIEA-ISAIE)	Todos los revisores fiscales la aplicarán, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno (ISAE 3000).	Artículo 1.2.1.4
Código de Ética para Profesionales de la Contaduría (Código de Ética del IESBA9)	Todos los Contadores Públicos lo aplicarán en sus actuaciones profesionales, en consonancia con el Capítulo Cuarto, Título Primero de la Ley 43 de 1990.	Artículo 1.2.1.6

A continuación el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420/2015:

**“Artículo 1.2.1.2. Ámbito de aplicación.** El presente título será de aplicación obligatoria para todos los contadores públicos, en las siguientes condiciones:

1. Los revisores fiscales que presten sus servicios, a entidades del Grupo 1, y a las entidades del Grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de activos o, más de 200 trabajadores, en los términos establecidos para tales efectos en el Título 1, de la Parte 1, del Libro 1 y en el Título 2 de la Parte 1 del Libro 1, respectivamente, del Decreto 2420 de 2015 y normas posteriores que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a los revisores fiscales que dictaminen estados financieros consolidados de estas entidades, aplicarán las NIA contenidas en el anexo 4 de dicho Decreto 2420 de 2015, en cumplimiento de las responsabilidades contenidas en los artículos 207, numeral 7, y 208 del Código de Comercio, en relación con el dictamen de los estados financieros, y aplicarán las ISAE contenidas en dicho anexo 4, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno.

A los revisores fiscales de las entidades que no pertenezcan al Grupo 1 y que voluntariamente se acogieron a emplear el marco técnico normativo de dicho grupo, les será aplicable lo dispuesto en el presente artículo.

2. Los revisores fiscales que presten sus servicios a entidades no contempladas en este artículo, continuarán aplicando los procedimientos de auditoría previstos en el marco regulatorio vigente y sus modificaciones, y podrán aplicar voluntariamente las NAI descritas en el numeral 1 anterior.

<sup>9</sup> Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

**PARÁGRAFO.** El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que alude el presente decreto se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondientes al año anterior al del periodo objeto de los servicios de revisoría fiscal”.

*Si la copropiedad no cumple ninguno de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el Revisor Fiscal de la entidad no estaría obligado a aplicar las normas de aseguramiento de la información, y en consecuencia aplicaría los procedimientos de auditoría previstos en el marco normativo anterior, esto es lo señalado en la Ley 43 de 1990 respecto de las normas de auditoría generalmente aceptadas, salvo que voluntariamente decida aplicar el marco de aseguramiento referido en el párrafo anterior.”*

Si el Revisor Fiscal incumple algún principio ético se debe denunciar al contador público ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores como se manifiesta en el concepto 2021-0219<sup>10</sup>:

*“(…) la función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. 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 604 de 2020, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.”*

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

<sup>10</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b9e93218-2e1a-436c-9da4-4904d0404e7a>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20