

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-020171</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>06 de junio del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0308</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Funciones y responsabilidades del revisor fiscal</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) En la propiedad (PH) donde residó como propietaria se ha venido presentando muchos problemas y discordias, también pregunta y desaciertos tal vez, entre ellas, si cabe la posibilidad de que:*

*El Revisor Fiscal que firmará contrato o ya firmó contrato en estos días, ¿puede ser el Auditor de los años anteriores de la copropiedad?  
¿El revisor tiene la facultad para decir si es legal o no una asamblea extraordinaria convocada por propietarios?*

*El Revisor Fiscal, ¿puede avalar el mal actuar de una administración?*

*El Revisor Fiscal ¿puede predisponer a los asambleístas a decir que no se les tuvo en cuenta el voto aun cuando no fue así y por el contrario se les invitó a trasladarse a otros sitios del mismo conjunto por alteraciones del orden?*

*¿El Revisor Fiscal **tiene** que ser garante de la asistencia de la Asamblea? Aun cuando sabe que la administración no facilitó la cartera y es su obligación y aparte se quiso apoderar de la asamblea, la cual ellos dos decían y publicaron que no era legal o no tenía fundamento.*

*El Revisor Fiscal ¿puede decidir si las decisiones de una asamblea son válidas o no?*

*El Revisor Fiscal no tiene alguna sanción por no ser imparcial en esos eventos y solo favorecer a su conveniencia (a la espera de firmar contrato como Revisor Fiscal)”*

### 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 las consultas anteriores de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

***El Revisor Fiscal que firmará contrato o ya firmó contrato en estos días, ¿puede ser el Auditor de los años anteriores de la copropiedad?***

El revisor fiscal está obligado, antes de asumir sus funciones, a identificar cualquier inhabilidad, incompatibilidad y amenaza en relación con los principios fundamentales de ética (Ley 43 de 1990, capítulo IV, Título primero y Anexo 4 del DUR 2420 de 2015); cuando conozca circunstancias o relaciones que pueden comprometer el cumplimiento de las mismas, y que afecten su independencia y objetividad en el desempeño de su ejercicio profesional, no le es posible

**Calle 28 Nº 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

aceptar el cargo, so pena de violación normativa. Le invitamos de manera complementaria a leer el concepto del CTCP 2023-0228<sup>1</sup> sobre “Inhabilidades – Auditor externo a revisor fiscal”, la cual fue emitida el 25 de abril de 2023.

***¿El revisor tiene la facultad para decir si es legal o no una asamblea extraordinaria convocada por propietarios?***

***El Revisor Fiscal, ¿puede avalar el mal actuar de una administración?***

***El Revisor Fiscal ¿puede predisponer a los asambleístas a decir que no se les tuvo en cuenta el voto aun cuando no fue así y por el contrario se les invitó a trasladarse a otros sitios del mismo conjunto por alteraciones del orden?***

***¿El Revisor Fiscal tiene que ser garante de la asistencia de la Asamblea? Aun cuando sabe que la administración no facilitó la cartera y es su obligación y aparte se quiso apoderar de la asamblea, la cual ellos dos decían y publicaron que no era legal o no tenía fundamento.***

***El Revisor Fiscal ¿puede decidir si las decisiones de una asamblea son válidas o no?***

Con relación a las inquietudes anteriores, las cuales hacen referencia a las funciones del revisor fiscal y su responsabilidad en el ejercicio del cargo nombrado por la asamblea general de propietarios, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones, por lo cual, sobre “las funciones y responsabilidades del revisor fiscal en una propiedad horizontal” le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2022-0225<sup>2</sup>, en la cual manifestó:

*“(…) con relación al alcance de las funciones del revisor fiscal en una copropiedad, manifestó:*

*“Con respecto a la pregunta del peticionario, la Ley 675 de 2001 contiene lineamientos sobre el órgano de la revisoría fiscal en una copropiedad (Ver artículos 38, 56 y 57), allí se ha establecido su obligatoriedad, nombramiento y funciones en las copropiedades de uso comercial o mixto, y también se indica que dicha figura no es obligatoria para las copropiedades de uso residencial. La elección del revisor fiscal es una función de la Asamblea, y ella no puede ser ejercida ni delegada, por los miembros del consejo de administración. En caso de generarse incumplimiento en el ejercicio de sus funciones, les correspondería a los encargos de la dirección de la copropiedad, desarrollar las acciones necesarias para que se cumplan dichas funciones, o para que la Asamblea tome la decisión de remover al revisor fiscal cuando lo estime pertinente. Cuando la revisoría fiscal sea potestativa, como en el caso de las copropiedades de uso residencial, ésta ejercerá las funciones que expresamente hayan sido señaladas por la asamblea o por los estatutos, y a falta de ellas, las funciones generales establecidas en la Ley 43 de 1990, en el artículo 207 del código de comercio y demás normas legales.”*

*De acuerdo a lo anterior, las actuaciones del revisor fiscal deben estar ajustadas a los estatutos y a las funciones establecidas en el Código de Comercio<sup>3</sup>. (…)”*

Así mismo, se relacionan otros conceptos que puede consultar:

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>

2022-0132: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=efcb953a-9ad7-4e0a-9899-0c690a3bfbce>

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>

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6b4af016-c797-4f67-a403-e1b83417b023>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0f9cc7f2-e3aa-411d-8ef3-51d788504832>

<sup>3</sup> Tomado del Decreto 410 de 2071, Código del Comercio, Libro segundo de las sociedades comerciales, Título del contrato de sociedad, 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

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>

También le será de utilidad revisar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)<sup>4</sup>, en el cual se indica la normatividad que debe cumplir la revisoría fiscal en una Copropiedad.

***El Revisor Fiscal no tiene alguna sanción por no ser imparcial en esos eventos y solo favorecer a su conveniencia (a la espera de firmar contrato como Revisor Fiscal)”***

Con relación a la función de vigilancia en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos, corresponde a la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores – JCC, 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 JCC sobre el incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de las Resoluciones 604 de 2020 y 684 de 2022, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

Finalmente, se le aclara que con el cumplimiento debido de las funciones, claramente determinadas en el Código de Comercio, el revisor fiscal da el valor agregado que se espera de él, sin inmiscuirse en temas administrativos para conservar siempre la independencia que lo debe caracterizar. En relación con el tema de las asambleas, el artículo 213 del mentado Código es claro a las intervenciones del revisor fiscal en las mismas.

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: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

<sup>4</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>