

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-032493
Fecha de Radicado	13 de septiembre del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0465
Tema	Actuaciones del revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

1. Si las actuaciones narradas son responsabilidad de la Revisora Fiscal.
2. Si no, nos encontramos frente a una extralimitación de funciones por parte de la revisora fiscal.
3. Si la revisora fiscal tiene la razón al permitir que la Asamblea General allá elegido dos personas sin poder y sin tener título de propiedad.
4. Si la revisora fiscal tiene razón al manifestar que aquí no hay ninguna irregularidad legal, y que los equivocados somos nosotros."

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:

Dado que la consulta se hace en relación con UNA PROPIEDAD HORIZONTAL, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre actuaciones y funciones del revisor fiscal en copropiedades, para lo cual le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos 2023-0439, 2023-0356, 2023-0149, 2022-0318, 2021-0297, 2020, 0097, y 2018-689, a los cuales podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co/conceptos.

En razón a que se concluye un desconocimiento de las funciones y actuaciones de un revisor fiscal, le invitamos a leer además de los conceptos relacionados, lo expuesto en el concepto del CTCP No. 2022-0319¹, donde

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a6a2c62b-7b56-4fe2-9d4a-5d24fbb9941b>

se resumen las principales funciones del revisor fiscal, toda vez que debe observarse lo estipulado en el artículo 213 del Código de Comercio, al cual remitimos por vía extensiva referida en la Ley 1314 de 2009:

“

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	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;
Dar oportuna cuenta	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;
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;
Velar por que se lleve la contabilidad	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;
Inspeccionar los bienes	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;
Impartir instrucciones	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;
Autorizar con su firma	Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;
Convocar	Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.
Cumplir las demás atribuciones	Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.
Reportar a la UIAF	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 Decretoley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.
Denunciar actos de corrupción	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.”

En síntesis, la Ley 675 de 2001 expresamente en su artículo 38, numeral 5º, señala que quien tiene la potestad de realizar la elección de los miembros del consejo es la asamblea general de copropietarios; así mismo **“corresponde a los copropietarios a través de la Asamblea General, definir en su reglamento, en concordancia con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, las calidades que deben reunir los postulantes para ser designados al Consejo de Administración, cuando, no siendo obligatoria su constitución al interior de la propiedad horizontal, dicho órgano de administración esté debidamente consagrado en el reglamento de propiedad horizontal”²**, por lo que no siendo del resorte del revisor fiscal, será el máximo órgano social de la copropiedad quien tome las acciones que considere pertinentes sobre el incumplimiento de sus directrices estipuladas en el documento en mención.

Por último, específicamente en el concepto 2023-0439³, el CTCP señaló:

“Como la consulta versa sobre aspectos relacionados con las actuaciones de un profesional contable que se desempeña como revisor fiscal en la copropiedad, se reitera que estos aspectos no son del resorte funcional de Consejo, por lo cual, si el peticionario considera que el contador público lo ha expuesto a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial – Junta Central de Contadores (JCC), organismo encargado de ejercer la inscripción, inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones”.

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

² Tomado de concepto emitido de la Alcaldía No. [220175385 de 2017](#)

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=60681742-f95a-448b-9812-3f25c33f2f90>