

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-007503</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>26 de febrero de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0093</b>
<b>Tema</b>	<b>Actuaciones del revisor fiscal en PH</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) Me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles y exponerles las siguientes situaciones sobre el revisor fiscal en mi copropiedad.*

- 1. Durante el desarrollo de la gestión administrativa de la representante legal de nuestro conjunto, la administradora realizó consignaciones equivocadas a un contratista ya que dichos dineros deberían haberse consignado a una persona jurídica y no natural dicha conducta generó gastos adicionales para la copropiedad, esta situación NO fue expuesta ni registradas por la revisora fiscal en las actas mensuales de consejo, administración y revisoría Fiscal ni tampoco en el informe de asamblea general de copropietarios.*
- 2. Se (sic) agendado para este año 2024 la asamblea ordinaria de copropietarios para los primeros días de abril y a la fecha de hoy no ha existido pronunciamientos de la revisora fiscal sobre esta caso en particular ya que esta se debía realizar los tres primeros meses de acuerdo al RPH uy la ley 675.*
- 3. Durante el desarrollo de la ejecución presupuestal de este año ha habido un incremento considerado en los mantenimientos y contrataciones que se salen del ámbito normal por ejemplo arreglo de un tubo un millón de pesos, etc. mi pregunta en este item la revisora fiscal tiene algún rol en esta situación. (…)*”.

### 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:

Toda vez que en su consulta no indica el tipo de copropiedad (residencial, comercial o mixta), lo primero que debe tenerse presente es recordar que la figura del revisor en las copropiedades de uso residencial no es obligatoria, según lo establecido en el Art. 56 de la Ley 675 de 2001; en caso de que la Asamblea haya decidido voluntariamente nombrar un revisor fiscal, este podría ser de carácter potestativo y sus funciones serían las establecidas por la Asamblea o los estatutos; en caso de no haberse establecido dichas funciones, se aplicarán los requerimientos previstos en el marco legal vigente. También es

**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

importante anotar que en el caso de que el Revisor Fiscal ejerza funciones administrativas, se estaría inhabilitando para proveer servicios de aseguramiento y ejercer sus funciones, por cuanto representaría una amenaza a los principios de ética, para lo cual no podría aplicarse salvaguardas, según lo dispuesto en la Ley 43 de 1990 y el Código de Ética contenido en el anexo 4 del Decreto Único Reglamentario -DUR 2420 de 2015 y sus modificativos, normas que deben ser observados por los revisores fiscales y los contadores públicos en Colombia.

Frente al primer planteamiento, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre dicha situación. La función de vigilancia 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 las Resoluciones 604 de 2020 y 684 de 2022, de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el Tribunal Disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

Con respecto a las demás preguntas del peticionario, sea lo primero advertir que el nombramiento del revisor fiscal en una copropiedad corresponde a la asamblea de copropietarios y sus funciones son las señaladas en los estatutos y a falta de estos, en el Código de Comercio (Ver artículos 203 a 217), así como en otras disposiciones legales y reglamentarias que sean aplicables. Entre sus funciones se encuentran las de emitir un dictamen sobre los estados financieros, informar sobre lo adecuado del control interno, la gestión de los administradores y el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias, además de las funciones de certificación que han sido previstas en otras normas legales. El revisor fiscal también tiene la función de convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario y a comunicar las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad, según los requerimientos de la NIA 265, contenida también en el anexo 4 del DUR.

En lo que respecta a la ejecución presupuestal, le recomendamos consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, que le será de utilidad dado que se brindan directrices en materia de presupuesto, al que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila

**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