



CTCP-10-01360-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

LUZ MARINA SARMIENTO ARAGÓN

E-mail: luzmarinasarmiento2020@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-028281

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	30 de octubre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-971-CONSULTA
Código referencia	O-4-962
Tema	Copropiedades - Funciones del Revisor Fiscal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

Las responsabilidades del Revisor Fiscal en una copropiedad dependerán de si el cargo es obligatorio o potestativo, y sus funciones serán las que se señalen en el reglamento de la copropiedad, cuando la revisoría fiscal no sea obligatoria, o las señaladas en el código de comercio, la Ley 43 de 1990, y otras normas que regulan el ejercicio profesional de los Contadores Públicos en Colombia, cuando la revisoría fiscal sea obligatoria, o cuando siendo potestativo sus funciones no hayan sido señaladas en el reglamento.

Por ello, si en desarrollo de su trabajo el Revisor fiscal concluye que las decisiones tomadas por la Administración y el Consejo en relación con obras y modificaciones de zonas comunes, son de tal importancia que ameritan la convocatoria a una asamblea, esto podrá hacerse conforme a las normas legales que regulan el ejercicio de la revisoría fiscal en Colombia, y a lo establecido en el reglamento de la copropiedad.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSULTA (TEXTUAL)

“En una copropiedad se efectúa una obra donde el Administrador y el Consejo de Administración, no convocaron asamblea extraordinaria, es una proyección de mejoramiento.

Pregunta: El Revisor fiscal expresa que el contrato cumple los requisitos, es deber y obligación del Revisor fiscal convocar a una asamblea extraordinaria, donde actualmente las Reformas al Reglamento no han sido elevadas a escritura pública, y este cambio destinación en los planos de la copropiedad es zona verde, no existe una licencia de construcción.

¿Cuál es el grado de responsabilidad del Revisor fiscal según el artículo 207 del código de comercio?”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En relación con su pregunta sobre las responsabilidades del Revisor Fiscal, tratándose de una copropiedad, sus funciones serán las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, en las normas del código de comercio, la Ley 43 de 1990, y otras normas que establecen requerimientos para el ejercicio profesional de los contadores públicos. Al respecto, la Ley 675 del 2001, establece lo siguiente:

“Capítulo XIII

Del revisor fiscal del edificio o conjunto.

Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la junta central de contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Art. 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.”

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



El Art. 207 del Código de Comercio, que se refiere al tema de las funciones del revisor fiscal indica lo siguiente:

"Art. 207. Funciones del Revisor Fiscal. Son funciones del revisor fiscal:

1. *Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;*
2. *Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;*
3. *Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;*
4. *Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*
5. *Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad 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;*
6. *Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
7. *Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*
8. *Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*
9. *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.*
10. *<Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.*

PARÁGRAFO. En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original)"

En conclusión, las responsabilidades del Revisor Fiscal en una copropiedad dependerán de si el cargo es obligatorio o potestativo, y sus funciones serán las que se señalen en el reglamento de la copropiedad, cuando la revisoría fiscal no sea obligatoria, o las señaladas en el código de comercio, la Ley 43 de 1990, y otras normas que regulan el ejercicio profesional de los Contadores Públicos en Colombia, cuando la revisoría fiscal sea obligatoria, o cuando siendo potestativo sus funciones no hayan sido señaladas en el reglamento.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Para finalizar, debemos indicar que las funciones del Revisor Fiscal, son distintas de las que le corresponden a la administración, representante legal o consejo de administración, por lo que cualquier duda sobre las actuaciones del Representante Legal y Consejo de Administración, deberán resolverse con fundamento en lo establecido en la Ley 675 de 2001, o en el reglamento de la copropiedad. Por ello, si en desarrollo de su trabajo el Revisor fiscal concluye que las decisiones tomadas por la Administración y el Consejo en relación con obras y modificaciones de zonas comunes, son de tal importancia que ameritan la convocatoria a una asamblea, esto podrá hacerse conforme a las normas legales que regulan el ejercicio de la revisoría fiscal en Colombia, y a lo establecido en el reglamento de la copropiedad.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 21 de Noviembre del 2018

1-2018-028281

Para: **luzmarinasarmiento2020@gmail.com;mavilar@
mincit.gov.co**

2-2018-028277

LUZ MARINA SARMIENTO

Asunto: consulta 2018-971

Buenos días,

Se da cierre a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-971 O-4-962 PH Funciones del revisor fiscal.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - leonardo varón garcía

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v15