

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2023-030456
Fecha de Radicado	29 de agosto de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0436
Tema	Funciones del revisor fiscal en una PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) El Reglamento Interno de PH de un Edificio de 59 apartamentos, señala:

“Artículo 46.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea de Copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración o por un número plural de copropietarios que represente por lo menos, el diez por ciento (10%) de los coeficientes de Copropiedad”

ARTICULO 63. EL REVISOR - NOMBRAMIENTO: la copropiedad tendrá un Revisor o Auditor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de copropietarios para periodos de un año.

ARTICULO 64. INCOMPATIBILIDAD. - El Revisor no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador, pero podrá ser o no copropietario del inmueble.

ARTICULO 65. FUNCIONES.- Son funciones del Auditor o Revisor: a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.- b).-Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el Administrador.- c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.- d).- Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.- e). Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración. - f). Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo.-“

De lo anterior, se desprende que el Edificio xxxxxxxx PH tiene establecida como entidad de control, la figura de un REVISOR O AUDITOR de acuerdo con el Reglamento Interno de la Copropiedad y no de 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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Sin embargo, tenemos un Revisor Fiscal desde hace más de 10 años. Queremos que se cumpla el Reglamento Interno de PH y no se tenga ese gasto de Revisor Fiscal que no se necesita, queremos acogernos al Reglamento Interno. El Revisor Fiscal actual insiste en que es necesario, no permite que se reconozca el Reglamento Interno de PH, además que su pago es un valor alto por ser Revisor Fiscal. Desconocemos cuál es el contrato firmado con este señor. Varias administraciones que han prestado sus servicios, han manifestado desconocer ese contrato. Se ha solicitado pero no lo ha entregado.

En diciembre de 2022, el Revisor Fiscal en su dictamen no mencionó que la administración dejó de consignar el valor mensual de 1% correspondiente al fondo de imprevistos y que la cuenta de ahorro, donde se guarda este dinero la bloquearon.

Pertenezco al Consejo de Administración elegido en marzo de 2023, somos tres propietarios sin suplentes. Un miembro renunció porque vendió el apartamento. Tuvimos que acogernos a un proceso establecido en el Reglamento Interno de PH para elegir un nuevo miembro del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal no lo acepta.

La administración terminó el contrato y tuvimos sus servicios hasta mayo 30 de 2023. Se contrató otra empresa de administración a partir de junio 1. La representación legal la tenía la administración que terminó el contrato y llegó la fecha de entregar el RUB a la DIAN. Esto corresponde a la administración que tenía la representación legal y que es su deber mientras no se obtiene la nueva representación legal.

El revisor fiscal escribió a la administración saliente, pidiendo el favor para que diligenciara el RUB y escribió que le cobrara al Edificio ese favor. Entendemos que la Revisoría Fiscal no puede disponer del presupuesto y solicitar a terceros que nos cobren.

Los miembros del Consejo hemos estado revisando unos rubros correspondientes a un ahorro para impermeabilización de fachada y cubierta que hemos venido ahorrando durante varios años. Cuando el Revisor Fiscal se percató de esta revisión de años anteriores, manifestó que le habían robado el computador con toda la información contable del Edificio y no tenía copia, se quedó sin información. Le solicitamos la copia de la denuncia. El Revisor Fiscal nos manifestó que no colocó la denuncia porque le aconsejaron que era peligroso.

El Revisor Fiscal quiere citar a Asamblea Extraordinaria, para lo cual no está facultado por el Reglamento Interno de PH. Dentro del Orden del Día que quiere tratar escribe: Situación legal del Edificio. Los miembros del Consejo de Administración le solicitamos la explicación de ese tema, por escrito, y no ha dado respuesta, parece nos quiere sorprender ante la Asamblea.

Por llevar tanto tiempo como Revisor Fiscal y por el desconocimiento de la norma, las personas le tienen mucha credibilidad. Su actitud es de mal trato e irrespeto hacia los miembros del Consejo. Manifiesta que en orden jerárquico de la PH, el Revisor Fiscal está primero que los miembros del Consejo. Que podemos hacer ante esta situación con el 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 la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Ante todo es necesario advertir que no es lo mismo el cargo de Auditor y de Revisor Fiscal, símil que parece no estar claro, como se desprende de lo expuesto. De acuerdo con la información suministrada se deduce que el cargo de Revisor

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Fiscal es un mandato del Reglamento de Propiedad Horizontal, caso en el cual si se pretende su modificación debe hacerse una reforma a dicho reglamento. Además en un conjunto residencial la figura del Revisor Fiscal es de carácter potestativo, conforme a lo ordenado por la Ley 675 de 2001, en la cual se establece:

“CAPITULO 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 titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. (...)

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.” La asamblea es autónoma para su nombramiento, fijación de la remuneración y remoción del elegido.

Ahora, como se ha sostenido en diferentes conceptos de este Organismo, la Ley antes citada le fija como funciones las que señale la Ley 43 de 1990, la cual no tiene funciones para dicho cargo, y en silencio de ésta, deberá conforme al artículo 15 de la Ley 1314 de 2015, remitirse al Código de Comercio, cuyas funciones generales están establecidas en el artículo 207, que establece:

“ARTÍCULO 207. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Adicionado parcialmente (numeral 10) por el Artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. 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*

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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.*

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."
Resaltado propio

De las funciones asignadas se desprende la importancia de este cargo para toda persona jurídica.

Por lo anterior, es una decisión de la asamblea general de copropietarios mantener o remover al revisor fiscal y ajustar esta figura a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

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/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20