

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-029540

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	14 de diciembre de 2020
Entidad de Origen	Transferida de Junta Central de Contadores
N° de Radicación CTCP	2020-1153
Código referencia	O-6-960
Tema	Propiedad horizontal - funciones

CONSULTA (TEXTUAL)

"me indique cuales son la funciones y responsabilidades que debe tener un revisor fiscal en una copropiedad, que de conformidad al artículo 57 de la Ley 675 de 2001, de ser así los argumentos planteados por usted, la figura de la revisoría fiscal en las copropiedades no tiene ninguna garantía, pues no vigilan ni verifican el cumplimiento de la Ley y el reglamento"

RESUMEN

"en una propiedad horizontal la legislación ha previsto la existencia de órganos de dirección y administración (Asamblea de copropietarios, Consejo y administrador) quienes cumplen funciones distintas de las asignadas al revisor fiscal"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

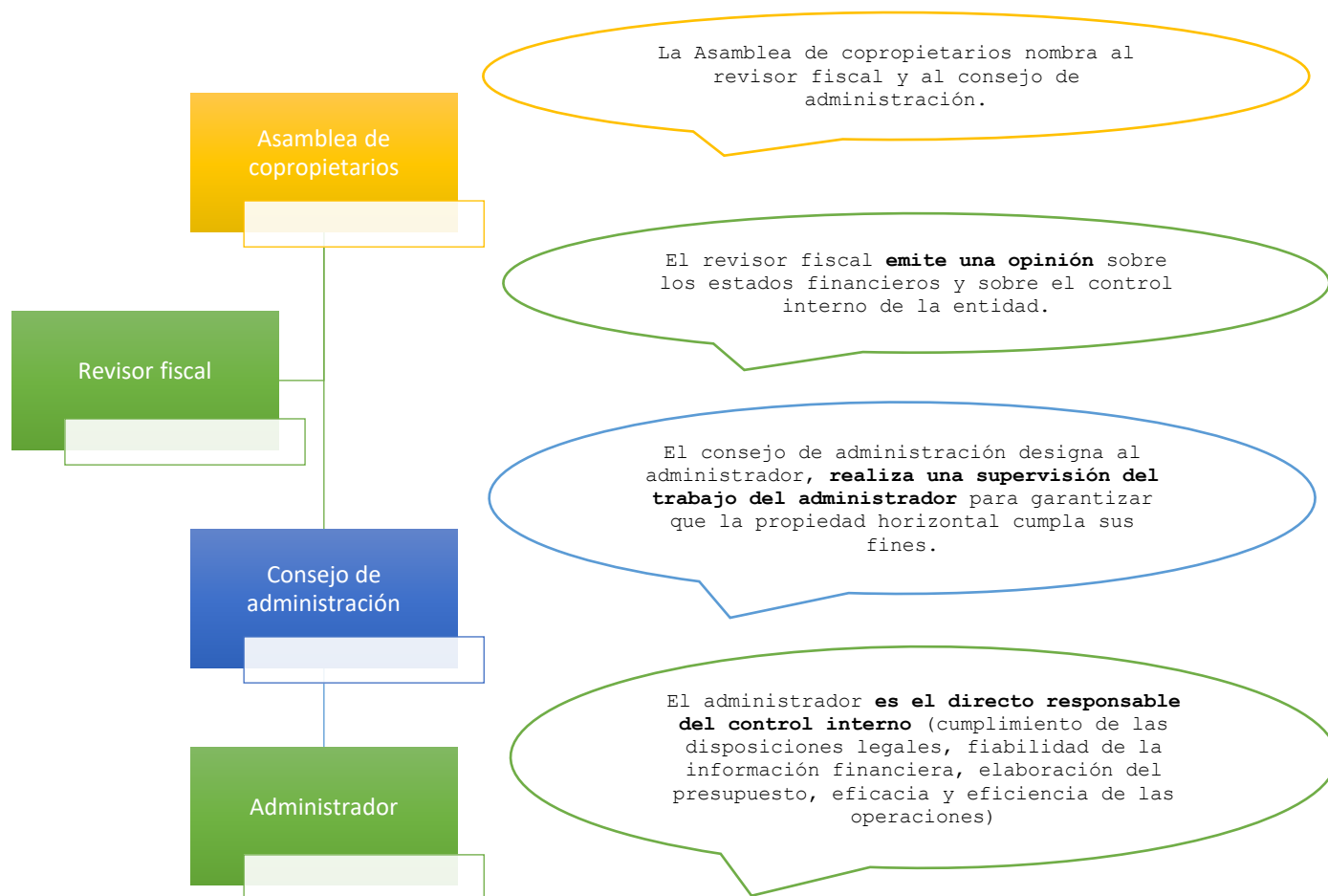
Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Esquema en una propiedad horizontal (concepto 2020-1103)

Respecto del comentario del consultante “la figura de la revisoría fiscal en las copropiedades no tiene ninguna garantía, pues no vigilan ni verifican el cumplimiento de la Ley y el reglamento”, es importante observar que en una propiedad horizontal la legislación ha previsto la existencia de órganos de dirección y administración (Asamblea de copropietarios, Consejo y administrador) quienes cumplen funciones distintas de las asignadas al revisor fiscal así, la administración es responsable de planear, organizar, dirigir y controlar, y el revisor fiscal tal como lo establece la ley, ejerce un control distinto del que ha sido asignado a los órganos de dirección y administración, en el siguiente cuadro se incorpora un resumen sobre ello:



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

Mención de la Ley 675 de 2001 sobre la revisoría fiscal

Tema	Comentario
Funciones del revisor fiscal	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 (artículo 57, Ley 675 de 2001). Al revisor fiscal le compete ejercer una función general de control o auditoría externa de las operaciones de la persona jurídica que se constituye en la propiedad horizontal, que de igual manera asegura la correcta administración en aquellos conjuntos o edificios de naturaleza comercial o mixta (numeral 19 Sentencia de la Corte Constitucional C-738 de 2002). Para Hernando Bermudez <i>"es un error caracterizar al revisor fiscal como encargado del control, el corresponde íntegramente a los administradores"</i> (contrapartida 4462, 15 de julio de 2019). El control al que se refiere la Ley 675 de 2001, no es al control interno, sino a la vigilancia que se ejerce sobre los administradores a través de examinar los estados financieros, el control interno y el cumplimiento de las disposiciones aplicables.
Objetivo de la revisoría fiscal	Contribuir a una gestión financiera más transparente por parte de los administradores (numeral 19 Sentencia de la Corte Constitucional C-738 de 2002). Al ejercer la revisoría fiscal los revisores suscriben los estados financieros de las personas jurídicas sobre las que recae su labor y con esta suscripción los certifican. Y que esta certificación da fe pública, en los términos del artículo 1 de la Ley 43 de 1990, de que tales estados financieros son reflejo fiel de la contabilidad y de que ésta es llevada a cabo de conformidad con las normas contables generalmente aceptadas. El interés público, no sólo de los copropietarios sino de terceros interesados en la veracidad de esta certificación, justifican estas inhabilidades que garantizan la transparencia de la labor adelantada por el revisor. (numeral 21 Sentencia de la Corte Constitucional C-738 de 2002)
Obligación de llevar la contabilidad	Es función de la administración, la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto (numeral 5, artículo 51, Ley 675 de 2001).
Aplicación de normas del Código	<i>"Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla</i>

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

Tema	Comentario
de Comercio cuando existan vacíos legales o cuando no se establezcan normas para las personas jurídicas no comerciantes.	<i>normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a éste" (artículo 15, Ley 1314 de 2009).</i>

Funciones del revisor fiscal usando la aplicación extensiva de la Ley 1314 de 2009 (concepto 2020-0896)

No obstante, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	<i>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;</i>
Dar oportuna cuenta	<i>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;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>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;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>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;</i>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;</i>
Autorizar con su firma	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>

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

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Convocar	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
Cumplir las demás atribuciones	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.</i>
Reportar a la UIAF	<i>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.</i>
Denunciar actos de corrupción	<i>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.</i>

En adición a lo anterior, debe tenerse en cuenta que la revisoría fiscal en las copropiedades de uso residencial no es de carácter obligatorio, en este caso, el revisor fiscal es potestativo, y quien la ejerce deberá cumplir las funciones que hayan sido establecidas en los estatutos y las instrucciones concretas de la asamblea de copropietarios.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: Alcance de los conceptos Salvo disposición legal en contrario, 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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Carlos Augusto Molano R

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