



CTCP-10-01204-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

**JUAN GUILLERMO AGUIRRE**

[jga6@hotmail.com](mailto:jga6@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2018-023075

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	19 de 09 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018-840-CONSULTA
Código referencia	O-4-962-4
Tema:	Actuaciones 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**

*El Revisor Fiscal debe impartir las instrucciones necesarias para establecer un control permanente sobre los intereses de la copropiedad, también debe cerciorarse sobre que el asunto objeto de controversia (modificación del reglamento de propiedad horizontal) se ajuste a las decisiones de la asamblea de copropietarios y a las normas legales.*



## CONSULTA (TEXTUAL)

- 1. Soy propietario de un inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, en la actualidad se presenta una controversia con la administración y con el Concejo (sic) de administración por cuanto nos están obligando a realizar trámites consistentes en: hacer trámites ante el catastro para la aclaración de las escrituras públicas de los bienes privadas de terminando claramente el área construida y el área libre (terrazas) acorde a los planos, a las licencias y permisos requeridos por los entes urbanísticos de la ciudad de Medellín y qué debemos registrar en la misma oficina de registro de instrumentos públicos zona norte y una vez cumplido esto, pasen estos documentos a la administración para recalcular el coeficiente de propiedad. En este tema estamos siendo perjudicados los propietarios de 10 apartamentos con terrazas de la unidad, no se ha modificado el área libre de las terrazas, como tampoco se han realizado construcciones nuevas.*
- 2. La situación particular se presenta a raíz de que la administración del conjunto residencial realizó mediante escritura pública la modificación del reglamento de propiedad horizontal desconociendo el mandato de la asamblea de copropietarios que ordenó hacer la ponderación del área de las terrazas como área no construida, área libre al 0.30%; la administración modificó el reglamento ponderando el área de cada apartamento con terraza al 100%, lo que incrementó de manera exagerada la cuota de administración de los 10 propietarios de terrazas afectados.*

## CONSULTA

- 1. El inconveniente objeto de la consulta ante la Junta Central de Contadores radica en que la revisoría fiscal del conjunto, ha estado interviniendo en el asunto objeto de la controversia, mostrando una clara inclinación hacia los intereses de los órganos de administración pese a que se presupone que la revisoría debe ser totalmente imparcial, debe actuar con objetividad e independencia; en la actualidad viene entregando asesoría sobre este tema y en conversaciones sostenidas con ella se muestra claramente que actúa como un miembro más del consejo de administración.*
- 2. ¿En la eventualidad de que la revisora fiscal tenga vínculos comerciales en materia de asesoría contable (elaboración de declaraciones de renta) con uno o más miembros del consejo de administración de la unidad o el administrador, estaría inhabilitada o impedida para desempeñar el cargo?*



3. *¿La revisora fiscal puede asesorar al consejo de administración en asuntos que no son materia de su competencia? Vg (sic) ¿En materias de asuntos jurídicos, e intervenciones en reuniones periódicas con conceptos que no le han sido solicitados?*
4. *¿Puede la revisora fiscal desempeñarse por más de 5 periodos sucesivos, lo que ha generado un vínculo de amistad y compadrazgo con los miembros del consejo y el administrador?*
5. *¿El comportamiento de la revisora fiscal puede generar algún tipo de investigación por parte de la entidad que ustedes dirigen?*

### 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.

1. **El inconveniente objeto de la consulta ante la Junta Central de Contadores radica en que la revisoría fiscal del conjunto, ha estado interviniendo en el asunto objeto de la controversia, mostrando una clara inclinación hacia los intereses de los órganos de administración pese a que se presupone que la revisoría debe ser totalmente imparcial, debe actuar con objetividad e independencia; en la actualidad viene entregando asesoría sobre este tema y en conversaciones sostenidas con ella se muestra claramente que actúa como un miembro más del consejo de administración.**

Dentro de las funciones del revisor fiscal se encuentran las siguientes<sup>1</sup>:

Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i>
Cerciorarse de las	<i>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</i>

<sup>1</sup> Tomado del artículo 207 del Código de Comercio, numerales 6° y 1°



operaciones	de la asamblea general y de la junta directiva;
-------------	-------------------------------------------------

Dentro de las dos funciones anteriormente señaladas, el Revisor Fiscal debe impartir las instrucciones necesarias para establecer un control permanente sobre los intereses de la copropiedad, también debe cerciorarse sobre que el asunto objeto de controversia (modificación del reglamento de propiedad horizontal) se ajuste a las decisiones de la asamblea de copropietarios y a las normas legales.

Si el peticionario considera que las actuaciones del Revisor Fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basado en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, que es el organismo encargado de ejercer 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. La Resolución 667 de 2017, de la Unidad Administrativa Especial de la Junta Central de Contadores, reglamenta el procedimiento de los procesos disciplinarios que son adelantados por el tribunal disciplinario.

**2. En la eventualidad de que la revisora fiscal tenga vínculos comerciales en materia de asesoría contable (elaboración de declaraciones de renta) con uno o más miembros del consejo de administración de la unidad o el administrador, ¿Estaría inhabilitada o impedida para desempeñar el cargo?**

En las normas no existen restricciones explícitas frente al caso planteado, sin embargo, debe revisarse si este hecho hace que el revisor fiscal pierda objetividad y afecte el principio fundamental de su comportamiento profesional.

Dentro de las inhabilidades del revisor fiscal, el artículo 205 del Código de Comercio menciona las siguientes:

*“Inhabilidades del revisor fiscal. No podrán ser revisores fiscales:*

- 1) Quienes sean asociados de la misma compañía o de alguna de sus subordinadas, ni en éstas, quienes sean asociados o empleados de la sociedad matriz;*
- 2) Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores y funcionarios directivos, el cajero auditor o contador de la misma sociedad, y*



3) *Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo. Quien haya sido elegido como revisor fiscal, no podrá desempeñar en la misma sociedad ni en sus subordinadas ningún otro cargo durante el período respectivo”.*

**3. ¿La revisora fiscal puede asesorar al consejo de administración en asuntos que no son materia de su competencia? Vg (sic) ¿En materias de asuntos jurídicos, e intervenciones en reuniones periódicas con conceptos que no le han sido solicitados?**

El Revisor Fiscal no puede asesorar al Consejo de Administración de la copropiedad, pero si puede impartir instrucciones sobre temas que lo ameriten, además debe cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos y de la asamblea de copropietarios.

**4. ¿Puede la revisora fiscal desempeñarse por más de 5 periodos sucesivos, lo que ha generado un vínculo de amistad y compadrazgo con los miembros del consejo y el administrador?**

Actualmente no existen restricciones para que el revisor fiscal desempeñe su cargo por varios periodos, sin embargo existe una amenaza de familiaridad que ocurre cuando una misma persona permanece por mucho tiempo como Revisor Fiscal, tema que debe ser evaluado por la asamblea de copropietarios al momento de realizar la elección del revisor fiscal en la asamblea ordinaria. Si los copropietarios no están conformes con la labor de este, en la asamblea general de copropietarios pueden solicitar su remoción, (inciso 5° del artículo 38 Ley 675 de 2001) el cual se transcribe a continuación:

*“Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)*

*5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año”.*

**5. ¿El comportamiento de la revisora fiscal puede generar algún tipo de investigación por parte de la entidad que ustedes dirigen?**

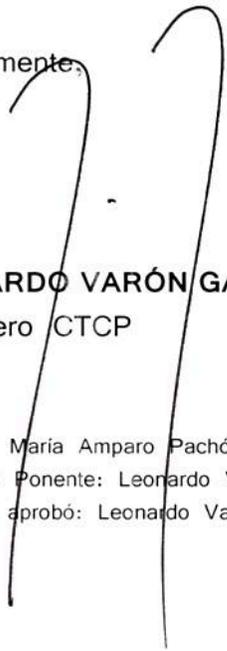
Es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en



materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, el CTCP no tiene la competencia para pronunciarse acerca de las actuaciones de revisores fiscales y contadores públicos. Sin embargo, si el peticionario considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 667 de 2017 emitida por parte de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de aplicar acciones disciplinarias contra los contadores públicos en su ejercicio profesional.

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,

  
**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://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., 19 de Octubre del 2018

**1-2018-023075**

Para: **jga6@hotmail.com; juridica20@jcc.gov.co**

**2-2018-024882**

JUAN GUILLERMO AGUIRRE

Asunto: Consulta 2018-840

Buenas tardes

Adjuntamos respuesta a su consulta 2018-840, radicado JCC 54219.18 del 13/09/2018

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2018-840.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



CO-PR 1003.1.1.3





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

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

Bogotá D.C., 22 de Octubre del 2018

**1-2018-025856**

Para: **jga6@hotmail.com**

**2-2018-025143**

JGA6JUAN GUILLERMO AGUIRRE

Asunto: CONSULTA 2018-840

BUENAS TARDES

Adjuntamos respuesta a su consulta 2018-840

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2018-840 Actuaciones del Revisor Fiscal env LVG GGL LHM.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



ISO-2018002043

CI-F-14-19-V15

