

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-026861 / 1-2024-027810
Fecha de Radicado	19 de julio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0295
Tema	PH – Funciones del Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

HECHOS.

1. (...) **SAS** lleva la administración con el **Conjunto Residencial (...)** desde el 03 de mayo de 2024.

2. El pasado 13 de junio de 2024, (...) **SAS**, el **Conjunto Residencial (...)**, **su consejo de administración** y su **revisor fiscal** convinieron una reunión extraordinaria, para revisar aspectos varios de los servicios de administración prestados.

3. En medio de la reunión, el señor revisor fiscal (...) emitió apreciaciones de incumplimiento contractual presuntamente realizadas por (...) **SAS**, como las que se transcriben a continuación:

3.1. Interviene el revisor fiscal (...) al minuto 19:06 de la grabación que se anexa en la presente petición y señala que (...) **SAS** deshonoró el contrato y su palabra al poner como administradora delegada "una administradora junior", sin la suficiente experiencia para el cargo y manejo de la copropiedad. "Yo no entiendo por qué si sabían que el conjunto venía mal administrado (...) no mandan una persona de experiencia...) Resultó quemada acá".

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

3.2. De igual forma, en esa misma intervención, señala en tono amenazante que podrá convocar asamblea extraordinaria en aras de revisar y exponer la situación.

3.3. Pide nuevamente en el **minuto 1:22:20** que "dentro de las facultades que la ley le permite (...) a más tardar el 20 (de junio) ya tengan a la persona competente y supla la deficiencia que se está presentando en este momento y que antes de finalizar el mes el consejo de la administración junto con el revisor fiscal de la copropiedad pueda tomar la decisión de dejar o no a la administradora delegada porque la experiencia se deja ver, y si no que sea una causal para dar por terminado el contrato".

3.4. Lo anterior muestra que el Revisor Fiscal pretende evaluar el perfil profesional de un administrador delegado cuando el contrato realizado entre la copropiedad y (...) **SAS** es de prestación de servicios, buscando además evaluar técnica y psicotécnicamente perfiles de administradores.

3.5. De igual forma, es una muestra de que el Revisor Fiscal de la copropiedad pretende que con la evaluación de dicha persona contratada para el cargo de administrador delegado se pueda o no constituir un incumplimiento contractual por parte de (...) **SAS**.

3.6. Pide el revisor fiscal que seleccionen un nuevo administrador delegado en los próximos días, además de señalar que iniciará acciones en la SuperSociedades contra (...) **SAS**, tal como consta en la intervención que él realiza en el minuto 1:32:00.

3.7. Lo señalado anteriormente, refleja que el Revisor Fiscal emite juicios de valor con relación al contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre (...) **SAS** y el **Conjunto Residencial** (...), frente a las condiciones de contrato y la prestación del servicio.

Por lo anterior, le solicitamos respetuosamente a la Junta Central de Contadores que:

PETICIONES.

PRIMERO. Emitan concepto sobre las funciones, alcances y limitaciones de acuerdo a la ley, de un revisor fiscal en propiedad horizontal en Colombia. (...)"

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:

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las “funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar, el Documento de Orientación Técnica – [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en la cual expone, entre otras cosas, lo siguiente:

“(…) II. Alcance

(…) En cuanto al ejercicio de la revisoría fiscal en la propiedad horizontal, se han aplicado en consonancia con la Ley 675 de 2015 y el Artículo 15¹ de la Ley 1314 de 2009, lo establecido por el Código de Comercio para las sociedades comerciales, la Ley 222 de 1995, la Ley 43 de 1990 y el Anexo 4 del DUR 2420 de 2015. Estas fuentes deben aplicarse considerando los criterios específicos para este tipo de entidades.

(…)

Funciones específicas

El Artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina: “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”.

¹ **Artículo 15. Aplicación extensiva.** Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla 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 este.

De acuerdo con lo anterior, el revisor fiscal, como encargado del control, deberá cumplir, entre otras, las funciones determinadas en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, las cuales se resumen a continuación para una copropiedad:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de la Ley, de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general;
Dar oportuna cuenta	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;
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;
Inspeccionar los bienes	Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de éstos y de los de la propiedad administrada;
Velar por que se lleve la contabilidad	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; teniendo en cuenta el Anexo 6 del DUR 2420.
Impartir instrucciones	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad. El Revisor Fiscal no imparte órdenes , recomienda y sugiere sobre las mejores prácticas a la administración, al Consejo y a la Asamblea, sin incurrir en coadministración .
Autorizar con su firma	Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente; y presentar el informe a la Asamblea.
Convocar	Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando en su criterio, las situaciones lo ameriten, y que sean situaciones que pongan en riesgo la protección del patrimonio de la persona jurídica y el incumplimiento normativo por parte de los órganos de administración.

Las siguientes no son funciones del Revisor Fiscal:

- Elaborar, presentar o avalar el presupuesto de la propiedad horizontal;
- Aprobar estados financieros o informes de la administración;

- *Realizar actos administrativos tales como ordenar y ejecutar gastos, autorizar pagos, contratar, imponer sanciones, revisar poderes, recibir áreas comunes o proyectos de obra, supervisar mantenimientos, expedir paz y salvo, avalar propuestas de proveedores;*
- *Avalar la condición de propietarios de personas naturales o jurídicas de los inmuebles;*
- *Participar en procesos de convivencia o solución de conflictos en la copropiedad;*
- *Asistir a todas las reuniones de Consejo de Administración o Comités;*
- *Verificar el quórum de la asamblea;*
- *Verificar contratos previos a la aprobación y nuevas obras de mantenimiento;*
- *Hacer parte de la selección de contratistas y proveedores;*
- *Ser jefe o supervisor del contador;*
- *Litigar ante terceros a favor de la copropiedad;*
- *Realizar cobros a los copropietarios en mora;*
- *Firmar certificaciones laborales; o*
- *Realizar revisiones previas a los hechos económicos o de contratación por parte de la Administración. (...)”.*

De acuerdo con lo anterior, las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal están claramente definidas, y se destaca que no tiene la autoridad para impartir órdenes ni incurrir en coadministración.

Si el peticionario considera que el contador público lo ha expuesto a riesgos injustificados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, puede presentar una queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial – Junta Central de Contadores (JCC). Este organismo es el encargado de la inscripción, inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, y tiene la facultad de sancionar, en los términos de la ley, a quienes violen tales disposiciones.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera R.

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / 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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20