

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-023453
Fecha de Radicado	05 de julio de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0356
Tema	Actuaciones – Revisor fiscal P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…)

Como copropietaria en un conjunto residencial y ante lo que considero como irregularidades, me veo en la necesidad de hacer las siguientes consultas, luego de narrar los acontecimientos.

HECHOS

La señora revisora fiscal del conjunto donde habito, de alguna forma se ha hecho reelegir por más de diez (10) años consecutivos. Ella es la persona que hace el control de acceso a las asambleas, llevando el registro de ingreso de propietarios y el conteo de coeficientes de participación durante las votaciones, en una tabla formulada, que ella administra. Igualmente, en las mismas asambleas, apoya irrestrictamente las propuestas de la administradora quien también se ha hecho reelegir por mas de ocho (8) años y particularmente aquellas que son de carácter económico. Como han sido cuotas extraordinarias para pagar obligaciones de la copropiedad, por negligencia administrativa en recuperación de cartera, cartera que es tres o más veces superior a las deudas contraídas y que perfectamente con una buena gestión se podrían subsanar.

En la última Asamblea de propietarios celebrada el 1º de abril de 2.023, participó de manera virtual una señora en representación de una copropietaria, esta persona no llevo ningún poder, pese a que ha sido varias veces consejera y además conforma un equipo con la administradora y la revisora fiscal, para prestar sus servicios en otros conjuntos y al respecto la revisora fiscal ha guardado silencio.

Como el nuevo consejo de administración elegido por esta asamblea, no era de su agrado, la Sra. Revisora, recurrió a toda suerte de mecanismos para “deslegitimar” los actos de este. Llegando incluso a manifestar que no era válida su primera reunión en la cual se nombró presidente y otros cargos, dizque por no haber sido aun publicada el acta de la asamblea general, la cual tan solo fue firmada y publicada cincuenta y siete (57) días después, sin que en el Reglamento o la Ley 675/01, se le otorguen esas funciones. Posteriormente a ello la Sra. Revisora procedió a deslegitimar mi condición de consejera para el periodo 2.023/24; por no aparecer mi nombre como titular en el certificado de libertad, descalificando

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

un poder que le mostré, firmado por mi esposo, titular del inmueble, pero que, a juicio de la revisora, no tenía validez, por la antigüedad de este y además por que no se encontró en el archivo de la administración (lo cual producto del desorden de esta). Sin más discusiones acepté esa situación, a pesar de que no solo en esta asamblea, sino que, en varias he llevado el mismo poder, siendo aceptada y hasta elegida como integrante del consejo de administración.

De otra parte, a finales del año 2.019, la administradora cambio al contador que venía prestando sus servicios, contratando una persona que es y ha sido afín a la revisora fiscal.

Mis consultas frente a lo anteriormente descrito son las siguientes:

1°. ¿Existe algún tipo de impedimento ético cuando la revisora fiscal del conjunto tiene o ha tenido contratos, así sea como contadora o en calidad de revisora fiscal, con la misma administradora, en otras copropiedades, para su ejercicio en esta copropiedad?

2°. ¿No atenta contra la ética profesional, que la revisora fiscal, niegue en plena asamblea de propietarios (año 2.020), que tenía vínculos de amistad con la contadora recién contratada y posteriormente en otra asamblea lo acepte, manifestando que eso no le resta "imparcialidad e independencia a sus juicios" pero no manifestó que esta contadora, aparecía mencionada previamente en su hoja de vida, como una referencia personal y además que las dos fueron compañeras en la universidad?

3°. ¿Es ético que la revisora fiscal, recomiende y obtenga que la administradora contrate a sus hijos, para administrar la logística y la plataforma virtual, para la realización de las asambleas en el conjunto, haciendo que estas asambleas se realicen de manera Virtual o Mixta, manejando a su amañó el quorum y los coeficientes durante las votaciones?

4°. ¿Tiene alguna facultad legal la revisora fiscal, para manifestar, como lo hizo, que la primera reunión del consejo de administración, recién elegido por asamblea, fuera "¿INVALIDA", por falta del acta de la asamblea general Ordinaria, realizada diez y siete (17) días antes de la reunión y hacer que lo tratado y aprobado en ella se anulara?
Debo aclarar que al respecto ni la ley 675/01 ni el Reglamento interno de Propiedad Horizontal, establecen esa facultad.

5°. Es ético que la revisora fiscal, utilice toda suerte de argucias, para promover la elección de presidente del Consejo de Administración a su acomodo, para que este le "renueve" el contrato a la administradora.

6°. Hasta donde es el alcance, dentro de las funciones de la revisora fiscal, "abogar" por la defensa del contrato de la administradora, contra las intenciones del Consejo de darlo por terminado, ¿por su mala gestión?
(...)"

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

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

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:

1°. ¿Existe algún tipo de impedimento ético cuando la revisora fiscal del conjunto tiene o ha tenido contratos, así sea como contadora o en calidad de revisora fiscal, con la misma administradora, en otras copropiedades, para su ejercicio en esta copropiedad?

2°. ¿No atenta contra la ética profesional, que la revisora fiscal, niegue en plena asamblea de propietarios (año 2.020), que tenía vínculos de amistad con la contadora recién contratada y posteriormente en otra asamblea lo acepte, manifestando que eso no le resta “imparcialidad e independencia a sus juicios” pero no manifestó que esta contadora, aparecía mencionada previamente en su hoja de vida, como una referencia personal y además que las dos fueron compañeras en la universidad?

En cuanto a estas preguntas ya se ha manifestado el CTCP, para lo cual lo remitimos a la lectura de las siguientes consultas, donde encontrará claridad al respecto:

No.	CONCEPTO	FECHA
2020-0078	Familiaridad - Código de ética	24/04/2020
2020-0252	Principios de ética – Amenazas de familiaridad	28/03/2020
2020-0458	Inhabilidades – familiaridad – Contador público – revisor fiscal	7/06/2020
2021-0133	Inhabilidades – Familiaridad - Revisor Fiscal	3/03/2021

Respecto de las preguntas:

3°. ¿Es ético que la revisora fiscal, recomiende y obtenga que la administradora contrate a sus hijos, para administrar la logística y la plataforma virtual, para la realización de las asambleas en el conjunto, haciendo que estas asambleas se realicen de manera Virtual o Mixta, manejando a su amaño el quorum y los coeficientes durante las votaciones?

4°. ¿Tiene alguna facultad legal la revisora fiscal, para manifestar, como lo hizo, que la primera reunión del consejo de administración, recién elegido por asamblea, fuera “¿INVALIDA”, por falta del acta de la asamblea general Ordinaria, realizada diez y siete (17) días antes de la reunión y hacer que lo tratado y aprobado en ella se anulara? Debo aclarar que al respecto ni la ley 675/01 ni el Reglamento interno de Propiedad Horizontal, establecen esa facultad.

5°. Es ético que la revisora fiscal, utilice toda suerte de argucias, para promover la elección de presidente del Consejo de Administración a su acomodo, para que este le “renueve” el contrato a la administradora.

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

6°. Hasta donde es el alcance, dentro de las funciones de la revisora fiscal, “abogar” por la defensa del contrato de la administradora, contra las intenciones del Consejo de darlo por terminado, ¿por su mala gestión?

También se han emitido los siguientes conceptos aclaratorios que se le relacionan para su estudio:

No.	CONCEPTO	FECHA
2021-0155	Funciones del revisor fiscal - PH	26/04/2021
2021-0257	Funciones del revisor fiscal - PH	2/07/2021
2021-0271	Inquietudes – funciones del revisor fiscal	3/06/2021
2021-0293	Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad	13/05/2021
2021-0319	Funciones del Revisor Fiscal - PH	18/06/2021
2021-0345	Alcance funciones del Revisor Fiscal en PH	17/06/2021
2021-0493	Funciones del revisor fiscal - PH	25/10/2021
2021-0597	Funciones del revisor fiscal en PH	25/10/2021
2021-0626	Funciones del revisor fiscal - PH	13/12/2021
2021-0658	Asamblea en PH – funciones del revisor fiscal	13/12/2021
2022-0222	Propiedad Horizontal - Funciones del Revisor Fiscal	13/06/2022
2022-0225	Funciones del revisor fiscal en una copropiedad	23/05/2022
2022-0307	Funciones del revisor fiscal en una PH	18/06/2022
2022-0462	Alcance de las funciones del revisor fiscal en PH	15/10/2022
2022-0527	Propiedad Horizontal - Funciones del Revisor Fiscal	30/12/2022

Complementariamente, se considera conveniente reiterar que todas las actuaciones del revisor fiscal deben estar enmarcadas dentro de las funciones establecidas en los estatutos de la copropiedad y en el artículo 207 del Código de Comercio, al cual remite por vía extensiva el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 en silencio de la Ley 675 de 2001, la cual remite a la Ley 43 de 1990, sin que ésta fije funciones para el revisor fiscal.

Para facilitarle su análisis y conclusiones, le transcribimos el artículo que condensa las funciones generales de un revisor fiscal, luego de lo cual, podrá proceder conforme lo señala el artículo 211 del Código de Comercio citado y las normas de conducta establecidas en la Ley 43 de 1990, también ya mencionada, si lo considera necesario.

“Artículo 207. Funciones del revisor fiscal

Son funciones del 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



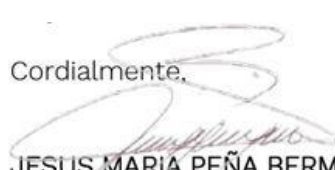
GD-FM-009.v20

- 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) 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."

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTC

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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