

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-034931
Fecha de Radicado	02 de octubre de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0492
Tema	Inquietudes – R.F.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Me dirijo a ustedes en mi calidad de miembro del consejo de administración y designación como presidente del mismo consejo de administración de la Copropiedad urbanización parque central, sometida a la ley 675 de 2001.

Para contextualizar la pregunta, pongo en su conocimiento lo siguiente:

- 1. Estamos ubicados en la ciudad de Girardot.*
- 2. Poseemos personería jurídica*
- 3. Poseemos un reglamento de propiedad horizontal desde el año 94 el cual es muy básico y contempla absolutamente nada respecto de presupuestos y revisor fiscal.*
- 4. Somos una propiedad horizontal netamente residencial.*

En el pasado mes de abril, del 2023 se realizó la asamblea general de propietarios donde se designo y nombro un revisor fiscal, pero al momento de aprobar estados financieros y presupuesto para la vigencia 2023, el mismo fue negado, con el agravante que el ultimo presupuesto aprobado data del año 2018 y el mismo no contempla rublo alguno para la figura del revisor fiscal.

Preguntas

- 1. EL hecho que la asamblea, no aprobara el presupuesto vigencia 2023 y el presupuesto anterior del 2018 no contemple la figura del revisor fiscal (no hay revisor fiscal desde 2016) da nulidad a la designación del revisor fiscal para ejercer el cargo?*
- 2. ¿Está obligado el Administrador, como representante legal a firmar el contrato al revisor fiscal a pesar de que no hay presupuesto e incurra en posible extralimitación de sus funciones al no tener un presupuesto aprobado para la vigencia de 2023?*

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. *Puede o debe el Consejo de administración, obligar o exigir al administrador como representante legal a firmar el contrato al revisor fiscal a pesar de que no hay presupuesto e incurra en posible extralimitación de sus funciones al no tener un presupuesto aprobado para la vigencia de 2023?*
4. *Sin haber firmado el respectivo contrato y por ende sin haber efectuado trabajo alguno de manera oficial, el Sr revisor fiscal puede presentar las cuentas de cobro mes a mes des del mes de abril y está la copropiedad obligada a cancelar dichas cuentas de cobro?*
5. *La propuesta técnico-económica del sr revisor fiscal no es clara en qué términos se prestará el servicio ni cuáles son sus alcances.*
6. *Como somos un conjunto netamente residencial y en el reglamento de propiedad horizontal no dice nada del revisor fiscal y cuáles son sus funciones, le pido por favor informarnos exactamente cuáles son las funciones que debe realizar el revisor fiscal.*
7. *El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede intervenir en la elaboración redacción corrección y presentación del manual de convivencia a la asamblea.*
8. *El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede solicitar ala administración y al consejo de administración se le suministre la información contable mes a mes y adicional a eso presentar informes firmando como representante legal sin que se le haya entregado la información contable de manera oficial?*
9. *El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede solicitar una asamblea extraordinaria?*
(...)”

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:

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. EL hecho que la asamblea, no aprobara el presupuesto vigencia 2023 y el presupuesto anterior del 2018 no contemple la figura del revisor fiscal (no hay revisor fiscal desde 2016) da nulidad a la designación del revisor fiscal para ejercer el cargo?

Acerca del nombramiento del revisor fiscal, este Consejo ha expresado su opinión en múltiples consultas sobre este particular, las cuales relacionamos a continuación y que para efectos de su estudio, puede acceder a ellas a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2023>

No.	CONCEPTO	FECHA
2016-166	NOMBRAMIENTO REVISORES FISCALES	1/04/2016
2016-335	NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL	16/08/2016
2016-373	NOMBRAMIENTO-REVISOR FISCAL	18/05/2016
2016-479	NOMBRAMIENTO-REVISOR FISCAL	27/06/2016
2016-627	NOMBRAMIENTO-AUDITOR	22/08/2016
2016-696	NOMBRAMIENTO - REVISOR FISCAL	21/09/2016
2016-764	NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN DEL REVISOR FISCAL	16/11/2016
2016-768	NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN DEL REVISOR FISCAL	16/11/2016
2016-786	NOMBRAMIENTO - CONTADOR PÚBLICO	16/11/2016
2016-788	NOMBRAMIENTO - REVISOR FISCAL	16/11/2016
2016-875	NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL	27/12/2016
2016-891	NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL	26/12/2016
2017-023	NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL	1/02/2017
2017-134	NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL	1/03/2017
2017-307	NOMBRAMIENTO - REVISOR FISCAL	20/04/2017
2018-693	NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL	24/09/2018
2018-767	NOMBRAMIENTO REVISORÍA FISCAL	10/10/2018
2019-0404	NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL	24/05/2019
2019-0950	REGISTRO NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL DE PH	31/10/2019
2019-0977	NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL - PERSONA JURÍDICA	13/12/2019
2019-1083	NOMBRAMIENTO DELEGADOS REVISOR FISCAL	13/12/2019
2019-1126	ACTA NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL	13/12/2019
2020-0209	Inhabilidad - nombramiento de contador a revisor fiscal	2/05/2020

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

No.	CONCEPTO	FECHA
2020-0237	Nombramiento – Revisor Fiscal	2/05/2020
2020-0791	Nombramiento Revisor Fiscal	3/09/2020
2021-0141	Revisor Fiscal sin nombramiento – en ejercicio - PH	26/04/2021
2021-0553	Nombramiento y registro del revisor fiscal - PH	29/11/2021
2021-0760	Nombramiento Junta Directiva y Revisor Fiscal	4/02/2022
2022-0033	Nombramiento contador y RF Suplente – Decreto 1352 de 2013	2/03/2022
2022-0595	Inscripción nombramiento revisor fiscal – ESAL	29/12/2022
2023-0018	Nombramiento del Revisor Fiscal	1/03/2023
2023-0060	Revisor Fiscal sin nombramiento en ejercicio	27/02/2023

En conclusión, el nombramiento del revisor fiscal es una función exclusiva de la Asamblea general de copropietarios y dicha potestad es totalmente independiente de la aprobación del presupuesto de la copropiedad. Como se trata de un conjunto residencial, no es obligatorio la designación de revisor fiscal, a menos que así lo determine el reglamento de propiedad horizontal o la Asamblea general de copropietarios legalmente reunida, como bien lo señala la Ley 675 de 2001.

2. ¿Está obligado el Administrador, como representante legal a firmar el contrato al revisor fiscal a pesar de que no hay presupuesto e incurra en posible extralimitación de sus funciones al no tener un presupuesto aprobado para la vigencia de 2023?

3. Puede o debe el Consejo de administración, obligar o exigir al administrador como representante legal a firmar el contrato al revisor fiscal a pesar de que no hay presupuesto e incurra en posible extralimitación de sus funciones al no tener un presupuesto aprobado para la vigencia de 2023?

Acerca del contrato del revisor fiscal, se han expedido las siguientes respuestas a consultas similares:

No.	CONCEPTO	FECHA
2015-1027	CONTRATO - REVISOR FISCAL	17/12/2015
2015-672	CONTRATO - REVISOR FISCAL	3/12/2015
2017-499	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS - REVISOR FISCAL	17/06/2017
2019-1070	CONTRATO DEL REVISOR FISCAL	9/12/2019
2020-0036	Obligaciones pactadas en un contrato a revisor fiscal	3/05/2020
2021-0667	Presupuesto – contrato revisor fiscal - PH	9/12/2021
2022-0197	Es necesario firmar un contrato para nombrar un revisor fiscal	11/04/2022

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

Complementariamente, la vinculación de un revisor fiscal se prueba mediante el acta aprobada y suscrita por el presidente y el secretario de la misma, así como por la aceptación escrita por parte del designado, lo cual configura un contrato realidad, como lo han sostenido diferentes jurisprudencias. Esto se ajusta a lo establecido en los artículos 163 y 189 del Código de Comercio, al cual debe remitirse en silencio de norma expresa, conforme lo ordena el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009. El suscribir un contrato solamente debe hacerse por orden de la asamblea o norma expresa, en el caso del revisor fiscal, quien solamente depende de la asamblea, tal como también lo señala el artículo 210 del Código mencionado.

4. Sin haber firmado el respectivo contrato y por ende sin haber efectuado trabajo alguno de manera oficial, el Sr revisor fiscal puede presentar las cuentas de cobro mes a mes des del mes de abril y está la copropiedad obligada a cancelar dichas cuentas de cobro?

La respuesta a la pregunta anterior se encuentra estrechamente relacionada con la conclusión que se ha presentado en las respuestas anteriores.

5. La propuesta técnico-económica del sr revisor fiscal no es clara en qué términos se prestará el servicio ni cuáles son sus alcances.

La labor de un revisor fiscal está claramente establecida en las funciones que le ordenan, entre otros, los artículos 207, 208, 209 del ya mencionado Código de Comercio, en silencio de norma expresa, como es el caso de los conjuntos residenciales, teniendo completa independencia en su actuar, el cual debe ser también en la forma que se le indica normativamente de manera diligente.

6. Como somos un conjunto netamente residencial y en el reglamento de propiedad horizontal no dice nada del revisor fiscal y cuáles son sus funciones, le pido por favor informarnos exactamente cuáles son las funciones que debe realizar el revisor fiscal?

Además de lo ya expuesto, este Consejo ha proporcionado respuestas a las siguientes consultas relacionadas con las funciones del revisor fiscal en copropiedades:

No.	CONCEPTO	FECHA
2017-328	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	16/06/2017
2017-336	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	5/06/2017
2018-1025	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	18/12/2018
2018-730	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	11/09/2018
2018-808	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	16/10/2018

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

No.	CONCEPTO	FECHA
2018-920	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR DE UNA COPROPIEDAD	8/11/2018
2018-926	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL - COADMINISTRACIÓN	26/10/2018
2018-971	COPROPIEDADES - FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	21/11/2018
2019-0362	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	12/04/2019
2019-0365	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	12/04/2019
2019-0368	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	12/04/2019
2019-0386	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	14/05/2019
2019-0846	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	25/09/2019
2019-0849	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	25/09/2019
2019-0920	INFORME Y FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	27/09/2019
2019-0978	ALCANCE FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	18/10/2019
2019-0991	ALCANCE FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	18/10/2019
2020-0585	Alcance de las funciones del revisor Fiscal	13/09/2020
2020-0623	Incumplimiento de las funciones del revisor fiscal	29/07/2020
2020-0696	Alcance funciones del revisor fiscal en una cooperativa	9/09/2020
2020-0708	Funciones del Revisor Fiscal	4/10/2020
2020-0781	Alcance funciones del revisor fiscal	13/10/2020
2020-0871	Funciones del revisor fiscal en PH Residencial	15/10/2020
2020-0896	Funciones del Revisor fiscal en una copropiedad	5/11/2020
2020-1152	Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad	29/12/2020
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
2021-0272	Inquietudes – funciones del revisor fiscal	10/06/2021
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

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

No.	CONCEPTO	FECHA
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

De igual manera, como la Ley 675 de 2001 remite para las funciones del revisor fiscal a lo estipulado en la Ley 43 de 1990:

“Artículo 57. Funciones. 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”.

Dado que la Ley 43 citada no establece funciones para un revisor fiscal, deberá atenderse lo ordenado por el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como ya se expuso, por vía extensiva.

7. El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede intervenir en la elaboración redacción corrección y presentación del manual de convivencia a la asamblea.

8. El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede solicitar ala administración y al consejo de administración se le suministre la información contable mes a mes y adicional a eso presentar informes firmando como representante legal sin que se le haya entregado la información contable de manera oficial?

Cuando el cargo de revisor fiscal creado legalmente y elegido como está establecido en la Ley, una vez acepta e inicia su ejercicio, la administración debe cumplir dentro de sus deberes con lo preceptuado en el artículo 23, numeral 3, de la Ley 222 de 1995, por la cual modifica el libro segundo del Código de Comercio.

9. El revisor fiscal elegido en la asamblea, sin que haya firmado el respectivo contrato y sin presupuesto aprobado para la vigencia para la cual fue designado, ni tampoco ser propietario de bien alguno en el conjunto, puede solicitar una asamblea extraordinaria?

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

Quien ejerce el cargo de revisor fiscal, en ejercicio de éste, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 675, puede citar a reunión extraordinaria de asamblea, mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos, y en la comunicación escrita se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Dicho artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece:

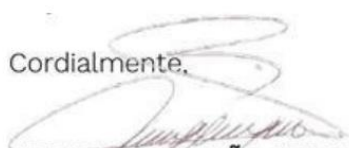
“ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.” (Subrayado por fuera del texto)

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 - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús María Peña Bermúdez

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