

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-019148
Fecha de Radicado	23 de junio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0389
Tema	Responsabilidad revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“Soy revisor fiscal de un edificio de propiedad horizontal mixto desde hace varios años, en este edificio hay parte de los propietarios que están de acuerdo con las decisiones que toma el Consejo de Administración, y otra parte que siempre está en desacuerdo. La consulta básicamente es que los propietarios que están en desacuerdo desde hace un tiempo me envían derechos de petición para que yo en mi calidad de revisor fiscal les envíe mensualmente información financiera del edificio, como es los estado financieros, relación de los deudores morosos, los extractos bancarios, mis informes de revisión mensual al presupuesto, las actas del Consejo. En las últimas cartas me amenazan que me van a abrir un proceso disciplinario ante la Junta Central por no enviar esta información.

PREGUNTA Dentro de mis obligaciones de Revisor Fiscal estoy en la obligación de enviar esta información?”

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:

- De conformidad con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, son funciones de la administración, las siguientes:

“1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros (...)

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal

(...)

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios” Subrayado del CTCP.

- De conformidad con el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, se determinan como funciones del revisor fiscal las siguientes:

“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, adicione o complementen, así como las previstas en la presente ley”

- Respecto de los órganos de dirección, el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, señala lo siguiente:

“Órganos de dirección y administración - La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

La Ley 43 de 1990 señala las funciones de los contadores públicos, por lo cual deberá en concordancia con el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 dirigirse al Código de Comercio donde se señalan las funciones propias del Revisor Fiscal, al igual que lo establecido en relación con el secreto profesional de los revisores fiscales en el artículo 214.

En opinión del CTCP, quien debe entregar información financiera, relación de deudores morosos y otro tipo de información, es la administración de la copropiedad, por lo que lo señalado en su consulta, son funciones de los órganos de dirección, y no del revisor fiscal; el revisor fiscal no hace parte de la

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

administración de la copropiedad y dentro de sus funciones no es permitido realizar coadministración, debido que el mismo deberá tener completa independencia, para no incumplir los lineamientos establecidos en las normas legales que le son de obligatorio cumplimiento, por ejemplo: la Ley 43 de 1990, el código de ética incluido en el anexo 4 del DUR 2420 de 2015 el cual es concordante con la anterior, la Ley 675 de 2001, y el Código ya citado.

Así mismo, es deber del Revisor Fiscal mantener la independencia mental y de criterio en su trabajo esto le garantizará que en todo momento cumpla con los principios de ética profesional y actúe con integridad, objetividad y escepticismo profesional, sobre cualesquier circunstancia relacionada con las actividades y procesos diarios de una entidad (ver numeral 290.6 anexo 4 DUR 2420 de 2015); esto garantizará que la emisión de su opinión genere confianza para los usuarios de los estados financieros que le acompañan.

Por lo anterior, si los órganos de dirección no cumplen sus funciones, le corresponde al revisor fiscal informarlo al consejo de administración o a la asamblea, para que ellos tomen las decisiones que resulten pertinentes, sin que ello convierta al revisor fiscal, como responsable de ellas.

Por último, a continuación, para un mayor aporte se mencionan las funciones del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad, mencionadas e incluidas en concepto 2021 -0263 emitido por este consejo el 10 de junio de 2021, así:

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<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>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<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>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<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>
<i>Impartir instrucciones</i>	<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>

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
<i>Cumplir las demás atribuciones</i>	<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>
<i>Reportar a la UIAF</i>	<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>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<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 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,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

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