

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-019893
Fecha de Radicado	29 de mayo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0243
Tema	PH – Revisor Fiscal nombramiento y funciones

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

HECHOS

1) *¿En concepto No. 2024-0019 emitido por el CTCP se aclara que mediante el concepto 2020-04051 (sic) que emitió el CTCP, con relación al "Revisor Fiscal en una Propiedad Horizontal", se manifestó: "(...) El nombramiento y destitución del Revisor Fiscal es una función de la Asamblea General de Copropietarios, según el numeral quinto del artículo 38 de la Ley 675 de 20012 (sic). Por lo anterior si no se ha realizado la asamblea, se entiende que el revisor fiscal deberá seguir cumpliendo sus funciones, debido a que las mismas se encuentran establecidas en la legislación". En virtud de lo anterior, la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial (...) aprobó el nombramiento y continuidad del actual Revisor Fiscal, sin embargo, no se firmaron ni la carta de aceptación del cargo, ni carta de compromiso ni un contrato de prestación de servicios para esa vigencia de un año, por lo tanto, el Consejo de Administración elegido para el mismo periodo 2024-2025 pretende subsanar ese error y solicitó al Revisor Fiscal firmar el contrato de prestación de servicios con el plazo dispuesto por la Asamblea, dicho contrato contiene funciones dispuestas no solo en el Reglamento de Propiedad Horizontal para el Revisor Fiscal, sino que además otras adicionales como las establecidas en el Código de Comercio. En virtud de lo anterior, el Revisor Fiscal se negó a firmar el contrato aduciendo que las funciones allí indicadas solo podían ser impuestas por la Asamblea y no por el Consejo de Administración.*

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

En virtud de lo anterior, agradezco brindar respuesta de fondo y con sustentación normativa a las siguientes peticiones:

PRIMERA: *Aclarar si el Consejo de Administración de una Propiedad Horizontal destinada únicamente a vivienda urbana, tiene las facultades o no para hacer firmar contrato de prestación de servicios al Revisor Fiscal que fue elegido por Asamblea General Ordinaria de Copropietarios y así subsanar ese vacío que deja el hecho de no haber firmado carta de aceptación ni de compromiso y poder legalizar la relación civil de la prestación del servicio.*

SEGUNDA: *Aclarar si en caso de que el Revisor Fiscal presente su renuncia al cargo elegido por la Asamblea General de Copropietarios de una Propiedad Horizontal destinada únicamente a vivienda urbana, es necesario citar nuevamente a una Asamblea General Extraordinaria o el Consejo de Administración podría realizar la elección del nuevo Revisor Fiscal mientras se hace nuevamente una Asamblea General Ordinaria.*

TERCERA: *Aclarar si el Consejo de Administración de una Propiedad Horizontal destinada únicamente a vivienda urbana puede destituir al Revisor Fiscal por incumplimiento en las funciones encomendada a este último o en su defecto, debe convocar a una Asamblea Extraordinaria para solicitar la remoción del cargo de dicho Revisor Fiscal.*

CUARTA: *Aclarar si el Consejo de Administración de una Propiedad Horizontal destinada únicamente a vivienda urbana puede adicionar funciones que sean competencia del Revisor Fiscal dentro de los términos dispuestos en la norma.*

QUINTA: *Aclarar que normas regulan las funciones del Revisor Fiscal además de las dispuestas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad y así mismo, otorgar copia de todos los conceptos técnicos que haya expedido el CTCP para el tema de revisoría fiscal en propiedades horizontales.*

SEXTA: *En caso de que ninguna de las peticiones sea procedente informar las razones de hecho o derecho que justifican la respuesta.*

SÉPTIMA: *En caso de que no sea su competencia para brindar respuesta, solicito sea remitida al funcionario o entidad competente para dar respuesta, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015. (...)”*

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:

En referencia a las preguntas primera y sexta, y de acuerdo con el párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no identifica una consulta técnica en la solicitud formulada por el peticionario. Las inquietudes en este ámbito, deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, es de mencionar que el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el “nombramiento y remoción del revisor fiscal en una propiedad horizontal”. En este sentido, le recomendamos revisar la naturaleza y funciones de la asamblea general de propietarios, contenida en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, capítulo X:

"Artículo 38. 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 períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año".* Resaltado y subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo previamente transcrito, y en respuesta a las preguntas segunda y tercera, la asamblea es el órgano en la propiedad horizontal que nombra y remueve al revisor fiscal, por lo que se requiere realizar una asamblea general de copropietarios.

Con relación a las preguntas cuarta y quinta, en cuanto a las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal, el DOT 15 (Actualizado) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3 (Enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>), expone lo siguiente:

"(...) **XVIII. Revisoría 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

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".

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:

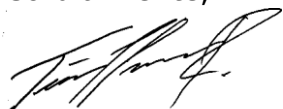
Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de la Ley, de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general;</i>
Dar oportuna cuenta	<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>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>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.</i>
Inspeccionar los bienes	<i>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;</i>
Impartir instrucciones	<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. 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.</i>
Autorizar con su firma	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente; y presentar el informe a la Asamblea.</i>
Convocar	<i>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.</i>

(...)"

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001 establece las funciones del consejo de administración en los artículos 50 y 55, dentro de las cuales no se encuentra la de asignar funciones al revisor fiscal. Los conceptos emitidos por el CTCP sobre las funciones del revisor fiscal se recogen en el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#), grupos 2 Y 3 actualización junio de 2024 el cual invitamos a consultar.

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 Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/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