

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-014609
Fecha de Radicado	27 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0318
Tema	Propiedad Horizontal - Actuaciones del Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Teniendo en cuenta que las funciones que debe desarrollar y ejercer el REVISOR FISCAL de un conjunto de propiedad horizontal residencial, solicito a su honorable oficina, se me indique si el actuar de la revisora fiscal de mi conjunto cumple con dichas funciones o por el contrario se está extralimitando y está teniendo injerencia en las obligaciones y tareas de la administración del conjunto.

- 1. La revisora fiscal nombrada en asamblea de propietarios en abril de 2022, en la actualidad, está determinando qué pagos se pueden hacer y cuáles no, ordenando que no se realicen pagos propios de las obligaciones del conjunto, argumentando que el consejo de administración le ordeno que todos los pagos que se fueran a realizar debían llevar el visto bueno de la revisora fiscal, ¿esto es legal? ¿está dentro de las funciones que como revisora fiscal debe realizar?*
- 2. La revisora fiscal está interviniendo en todas las reuniones del consejo, da sus opiniones y determina que proveedores le son de su agrado para que sean contratados, ¿es profesional y ético que la revisora fiscal intervenga en todas las contrataciones que haga el consejo de administración o la administración del conjunto?*
- 3. La revisora fiscal está llamando a los proveedores para preguntar cosas personales de la administradora del conjunto, ¿es legal este actuar?*
- 4. Los informes de la Revisoría Fiscal indican que todo está bien, no hay salvedades ni conceptos que indiquen que la administración está realizando mal su trabajo o que la contabilidad del conjunto esté fuera de la ley y de las obligaciones tributarias que corresponde, pero llama a los proveedores a exigir informes que no son solicitados por intermedio de la administración, ¿esto está en las facultades del revisor fiscal?*

Agradezco me despejen estos interrogantes, pues considero que las actuaciones de la revisora fiscal de mi conjunto están desbordadas y no cumplen con la independencia y ética profesional que debe caracterizar a los contadores públicos cuando ejercen de 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

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:

Mediante el concepto 2019-0846¹, emitido por el CTCP, con relación a las Funciones del revisor fiscal, manifestó:

“(…) Respecto de las funciones del revisor fiscal que presta sus servicios en una copropiedad, sus funciones son las señaladas en la Ley 675 de 2001, en los estatutos, en el Código de Comercio y en otras disposiciones legales. El Revisor fiscal no asume funciones de la administración y sus funciones serán las señaladas en las normas profesionales, legales y reglamentarias, o las establecidas por la asamblea o los estatutos, cuando esta figura se establezca de forma potestativa.

Las funciones del revisor fiscal, cuando este cargo no es potestativo, se encuentran establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio, y corresponden con las siguientes:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<i>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;</i>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<i>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;</i>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>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;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<i>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;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<i>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;</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 valores sociales;</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fb8d0fe2-824a-4813-8eac-00e3de058cbc>

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

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</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 o junta de socios.</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>

Acerca de las preguntas puestas a consideración de este Consejo, en nuestra opinión y de acuerdo a lo anterior, las funciones que debe cumplir el revisor fiscal están claramente determinadas debiendo ceñirse a ellas. No acatarlas conllevaría una extralimitación a las mismas con posibles consecuencias disciplinarias, porque contraviene los lineamientos establecidos en el código de ética para profesionales de la contaduría pública, compilado en el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

En relación con las situaciones descritas, es necesario precisar que, las observaciones o quejas que se hagan a las actuaciones profesionales de un revisor fiscal no son competencia del CTCP, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011. Sin embargo, si la peticionaria considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando 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 Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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