

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-004475
Fecha de Radicado	19 de febrero de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0107
Tema	Propiedad Horizontal

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Agradezco se sirvan revisar lo conceptuado en el radicado 2021-0024 publicado el día 19 de Febrero de 2020, bajo los siguientes términos:*

*El consultante relata una situación sobre algunas decisiones de los copropietarios que muy seguramente quedaron plasmadas en las respectivas actas de la Asamblea General. El consultante refiere que si es legal o ético que el profesional contable en calidad de contador y/o Revisor Fiscal avale comportamientos que incumplieron una decisión de Asamblea General.*

*Si bien, diversas decisiones administrativas no involucran al profesional contable, éste se encuentra inmerso a través de su responsabilidad fe dante de garantizar transparencia y legalidad sobre los hechos económicos. El numeral primero del Art 207 del Código de Comercio, establece que es función del Revisor Fiscal*

*"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" Por su parte el numeral segundo del mismo artículo señala "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"*

*Considero que la respuesta al consultante es incorrecta, por cuanto si existe una consulta que involucra el ejercicio de la profesión contable y existe el deber de darle a conocer al consultante las responsabilidades del Revisor Fiscal y el presunto incumplimiento de sus funciones.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*Para este caso según lo citado, el Revisor Fiscal (Contador Público que debe respetar los principios éticos y las responsabilidades adquiridas en su calidad) NO PUEDE AVALAR O COMPARTIR irregularidades en el cumplimiento de las decisiones tomadas por la Asamblea General, el Revisor Fiscal como ente imparcial, objetivo e independiente es fe dante de transparencia ante la Asamblea, por lo que debería anotar en su dictamen o informe, el incumplimiento de las decisiones del máximo órgano social, y si así lo considera informar por escrito a la asamblea de dicha irregularidad, pero no puede ayudar a justificar un incumplimiento de una decisión de la Asamblea, pues no es su competencia. Presuntamente el Revisor Fiscal ha omitido algunas de sus funciones como es informar a la Asamblea General el incumplimiento de lo mencionado en un Acta.*

*De acuerdo a esto les pregunto, ¿Puede un Revisor Fiscal omitir el cumplimiento de sus funciones como son, Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la entidad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general; así como dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la entidad, por cuenta de irregularidades en la ejecución de las decisiones de la Asamblea General?”*

## 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 la consulta efectuada 2021-0024<sup>1</sup>, se estableció la responsabilidad de los miembros de consejo de administración como órgano de administración<sup>2</sup>, por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad. La responsabilidad a su vez se genera por acción o por omisión de sus funciones.

La propiedad horizontal en Colombia está regulada mediante la Ley 675 del 03 de agosto del 2001 y en el capítulo XIII describe las funciones del revisor fiscal<sup>3</sup> haciendo referencia a las establecidas en la Ley 43 del 13 de diciembre de 1990.

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9519a3e0-1bdb-43eb-a714-aa016e0e9613>

<sup>2</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 36 y 50

<sup>3</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 57

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

En la respuesta a la consulta en mención, se aclaró:

*“Un revisor fiscal no asume funciones administrativas, por ello las explicaciones sobre las razones por las cuales no fueron realizadas las obras, o sobre errores que se hayan generado en su contabilización, deben ser dadas por los órganos de dirección y administración, en el informe que rinden a la asamblea de copropietarios, el revisor fiscal emitirá una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros, con fundamento en el marco de información financiera aplicado por la copropiedad”.*

Ahora la opinión del revisor fiscal debe cumplir con lo establecido en la Ley 43 de 1990<sup>4</sup>, donde describe:

*“Cuando el Contador Público considere necesario expresar salvedades sobre algunas de las afirmaciones genéricas de su informe y dictamen, deberá expresarlas de manera clara e inequívoca, indicando a cuál de tales afirmaciones se refiere y los motivos e importancia de la salvedad en relación con los estados financieros tomados en conjunto”.*

Comprendemos su inquietud al respecto, pero un revisor fiscal es un profesional de la ciencia contable que realiza labores de auditoría sobre una entidad, y no es función de este Consejo emitir concepto sobre una situación particular, en la cual podemos tener información incompleta o una única visión de una situación particular. El incumplimiento de los profesionales debe ser denunciado ante las autoridades respectivas, que en este caso es la Junta Central de Contadores.

Por último es importante mencionar que las funciones establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio fueron establecidas para sociedades comerciales, y que en caso de aplicarse en una propiedad horizontal residencial que no se encuentra obligada a contar con la figura de revisor fiscal, deben adaptarse a las circunstancias, observando niveles de complejidad, estructura de la entidad y complejidad de sus transacciones.

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,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

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

<sup>4</sup> Tomado de la Ley 43 de 1990, artículo 7, numeral 3 literal d).

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20