

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2022-009446
Fecha de Radicado	12 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0222
Tema	Propiedad Horizontal - Funciones del Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me permito elevar las siguientes consultas a ustedes:

- 1. La asamblea ordinaria no aprobó los estados financieros y se propuso realizar una auditoría externa para revisar estos estados financieros para su posterior aprobación.
¿El nuevo consejo de administración puede que designar que dicha auditoría externa la realice la nueva revisora fiscal?*
- 2. Éticamente un revisor fiscal (nuevo) elegido para el periodo 2022 2023 puede auditar unos estados financieros del periodo año 2021.*
- 3. Dentro de las funciones de un revisor fiscal es válido qué realicé esta auditoría externa.*
- 4. Cuáles son las funciones de un revisor fiscal en la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal."*

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

1. La asamblea ordinaria no aprobó los estados financieros y se propuso realizar una auditoría externa para revisar estos estados financieros para su posterior aprobación.
¿El nuevo consejo de administración puede que designar que dicha auditoría externa la realice la nueva revisora fiscal?

Respecto de la primera pregunta y como ya se ha expuesto por este Organismo, al revisor fiscal tal como lo ordena la Ley 675 de 2001, dado que se trata de una propiedad horizontal, lo nombra a la asamblea tal como lo ordena el artículo 38 numeral 5 dentro de sus funciones: *“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.”* Luego no corresponde al Consejo de Administración tomarse esa atribución que sería ilegal. Las funciones que el revisor legalmente designado debe cumplir son las determinadas conforme al artículo 57 de la misma norma las previstas en la Ley 43 de 1990, norma que no tiene funciones expresas para dicho cargo, por lo cual se remite al Código de Comercio por vía extensiva conforme al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

2. Éticamente un revisor fiscal (nuevo) elegido para el período 2022 - 2023 puede auditar unos estados financieros del período año 2021.

Para la pregunta No. 2, la respuesta se encuentra dentro de las funciones señaladas por el artículo 207 numeral 7 del mencionado Código, para lo cual puede apoyarse complementariamente en lo determinado en el anexo número 4 del Decreto 2420 de 2015. Es importante señalar que un revisor fiscal tiene un período determinado para el ejercicio de su cargo como se observa en el numeral 5 del artículo 38 de la Ley antes mencionada y que mientras ejerza la Revisoría Fiscal le cobijan las inhabilidades e incompatibilidades que señalan tanto el Código de Comercio, como la Ley 43 de 1990 en su artículo 48.

3. Dentro de las funciones de un revisor fiscal es válido qué realicé esta auditoría externa.
4. Cuáles son las funciones de un revisor fiscal en la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal.

Conforme la solicitud del peticionario a las preguntas 3 y 4, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las funciones del revisor fiscal en copropiedades; para lo cual le sugerimos revisar las siguientes consultas:

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**

- 2022-0225: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0f9cc7f2-e3aa-411d-8ef3-51d788504832>
- 2022-0132: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=efcb953a-9ad7-4e0a-9899-0c690a3bfbce>
- 2021-0671: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dfb82dab-49e8-49d5-829e-953d9fb09db4>
- 2021-0626: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=938c30f0-5ef1-464c-bef8-bced1b32de92>
- 2021-0597: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d4096b06-ecd6-4dab-a64e-8ddd5d14c9d0>
- 2021-0493: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4ffeac66-a935-40b8-bfc8-9ea2b2c2dc37>
- 2021-0345: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8a6e66c2-1e6d-4375-8885-84cd72e4d301>
- 2021-0319: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=dcdbde62-0ad2-45ae-8887-83ea104f275c>
- 2021-0263: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=254257bb-0ae4-499f-9c5f-16880ede0813>
- 2021-0257: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7cc95e73-f3dd-4c15-8188-95157fe653ca>
- 2021-0163: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7f2377ee-8e22-4bcc-97a2-d187caed7114>
- 2021-0155: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a3363f54-3a26-4c9a-841d-2f5fa74b9830>

Para mayor claridad en cuanto a las funciones del revisor fiscal, le complementamos lo siguiente:

Ley 675 de 2001: *“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”*

No obstante, dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (aplicación extensiva) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio¹ y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	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;
Dar oportuna cuenta	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;
Colaborar con las entidades	Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;
Velar por que se lleve la contabilidad	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;
Inspeccionar los bienes	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;
Impartir	Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para

¹ Tomado del Decreto 410 de 1971 Código del Comercio, Capítulo VIII Revisor Fiscal, Artículo 207 Funciones del 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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
instrucciones	establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;
Autorizar con su firma	Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;
Convocar	Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.
Cumplir las demás atribuciones	Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.
Reportar a la UIAF	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.
Denunciar actos de corrupción	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.

En adición a lo anterior, debe tenerse en cuenta que la revisoría fiscal debe ajustar todas sus actuaciones al articulado antes citado y a las funciones definidas en los estatutos de la copropiedad. Si alguna de las actuaciones no se encuentra dentro de dicho marco normativo y si se considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basado en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, 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.

Así mismo, deberá tenerse en cuenta en relación con los estados financieros, lo ordenado por los artículos 37 y 38 de la Ley 222 de 1995.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ

Presidente CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez/Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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