

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>REFERENCIA:</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-006522</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>23 de febrero de 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0087</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Revisor Fiscal</b>

### **CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(…) Por medio del presente solicito su amable colaboración y se resuelva las siguientes dudas, objeto de consulta.*

*1. Un revisor fiscal tiene entre sus funciones, revisar y dar observaciones de un proyecto de presupuesto en propiedad horizontal, a pesar que la Ley 675 del 2001, establece que es función del administrador, el cual señala en su art. 51 numeral 4.*

*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.*

*Pregunta, ¿si el administrador basado en citado artículo, le indica que no se requiere de sus observaciones para presentar el presupuesto, estaría omitiendo algún procedimiento y ejerciendo abuso de poder?*

*2. Dentro de las funciones asignadas al revisor fiscal, puede interferir en funciones administrativas y de representación legal, dando observaciones y conceptos de contratos, que están en cabeza del representante legal y corresponde a actos administrativos no contables.*

*Pregunta, ¿si el administrador basado en las facultades de representación señaladas en el código de comercio al suscribir contratos de interés de la persona jurídica que representa, limita al revisor fiscal, porque interfiere en las funciones de administración y represión(sic) legal propios de sus funciones, estaría desconociendo 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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

3. *El revisor fiscal puede ejercer funciones de inspección y vigilancia en funciones administrativas en cabeza del representante legal, a pesar que no le han sido asignadas por la Ley 43 de 1990 ni el Reglamento 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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

***¿si el administrador basado en citado artículo, le indica que no se requiere de sus observaciones para presentar el presupuesto, estaría omitiendo algún procedimiento y ejerciendo abuso de poder?***

Mediante concepto 2022-0156<sup>1</sup> emitido por el CTCP, con relación a la revisión del presupuesto en una copropiedad, se manifestó:

*“(…) El CTCP emitió la orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto<sup>2</sup>, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, y en la cual se incorporan directrices sobre el presupuesto de las copropiedades, así:*

*“El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.*

*El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración, para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva”.*

De acuerdo con lo anterior, y como lo indica la Ley 675 del 2001<sup>3</sup> en su artículo 51 numeral 4, la revisión del presupuesto en una copropiedad es una función administrativa, cuya revisión no es competencia del revisor fiscal.

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d6495594-489b-4b34-960b-f975b3e80b2a>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

<sup>3</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/lev\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/lev_0675_2001.html)

**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

***¿si el administrador basado en las facultades de representación señaladas en el código de comercio al suscribir contratos de interés de la persona jurídica que representa, limita al revisor fiscal, porque interfiere en las funciones de administración y represión(sic) legal propios de sus funciones, estaría desconociendo funciones del revisor fiscal?***

Si bien la representación legal de la copropiedad está en cabeza del administrador, como se deriva de la misma Ley 675 de 2001 el Revisor Fiscal solamente está bajo la dependencia de la asamblea a quien le corresponde su designación como bien se indica en el artículo 38 de la misma norma.

Los deberes del administrador están claramente determinados en el artículo 50 de la Ley 675 citada:

***“Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.***

***Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”.*** Subrayado fuera de texto.

Y en concordancia con éste el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, al cual se remite por extensión de la Ley 1314 de 2009, le señala entre sus deberes el de: “3. *Velar porque se permita la adecuada realización de las funcione encomendadas a la revisoría fiscal.*”, funciones que están claramente también señaladas entre otros en el artículo en el artículo 207<sup>4</sup> del Código del Comercio y donde se ordena en relación a las funciones 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;” (…)***

Lo anterior se complementa con lo indicado por la Corte Constitucional en la sentencia C-780 de 2001<sup>5</sup>, que recomendamos estudiar para mayor claridad.

<sup>4</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html)

<sup>5</sup> <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/c-780-01.htm#:~:text=C%2D780%2D01%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=En%20uno%20de%20los%20grupos,de%20punic%C3%B3n%20por%20indignidad%20pol%C3%ADtica.>

**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

***El revisor fiscal puede ejercer funciones de inspección y vigilancia en funciones administrativas en cabeza del representante legal, a pesar que no le han sido asignadas por la Ley 43 de 1990 ni el Reglamento de Propiedad Horizontal.***

Como se expuso por aplicación extensiva conforme al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, el revisor fiscal debe cumplir las funciones que le han sido asignadas expresamente por el Código de Comercio y la Ley 222 de 1995<sup>6</sup> la cual es modificatoria del Código señalado. A ellas se alude expresamente en el Documento de Orientación Técnica No. 15. Así mismo, el CTCP se ha pronunciado en diversas oportunidades sobre las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal, para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2023-0050<sup>7</sup>.

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 / Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

<sup>6</sup> [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0222\\_1995.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html)

<sup>7</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ce16f1d3-b517-4f02-a8b9-510cfe975894>

**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