

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-030598
Fecha de Radicado	19 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0626
Tema	Funciones del revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“Quiero saber si el Revisor Fiscal le pasa el informe al Consejo por trabajar para los Asambleístas, sin que la Administradora lo conozca ¿cómo toma los correctivos la Administradora?

¿Si el Revisor Fiscal no cumple con los términos del contrato, quién se lo hace cumplir? El Revisor dice que es la Asamblea es el CONTRANTE y en este orden de ideas quién le puede decir que no esta cumpliendo con sus funciones?”

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:

Respecto de las inquietudes incorporadas en la consulta, en primer lugar le informamos que no es función del CTCP dar asesoría sobre conflictos que se presentan en una copropiedad.

Importante indicar que en las copropiedades de uso residencial no es de carácter obligatorio la figura de revisor fiscal, a menos que así lo establezca el reglamento de propiedad horizontal; si existe potestativamente, sus funciones serán las que le señalen los estatutos y la asamblea general. Al respecto la Ley 675 de 2001 citada, establece:

Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero

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**

civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.” subrayado del CTCP.

Tal como lo señala la mencionada Ley, es función de la asamblea nombrar el revisor fiscal y el consejo de administración:

Artículo 38 Naturaleza y funciones-

“1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.”

Respecto de las funciones del revisor fiscal existen varios conceptos del CTCP entre los cuales señalamos los siguientes:

Concepto	Resumen
2021-0155 Del 26-04-2021	<i>“La Ley 675 de 2001 en su artículo 57 establece las funciones del Revisor Fiscal remitiéndolo a la Ley 43 de 1990, la cual dentro del artículo 8° sobre las obligaciones de los contadores públicos ordena cumplir las normas legales vigentes. Así, la Ley 1314 de 2009 en su artículo 15 ordena: “Artículo 15. Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.”, remitiendo por extensión al artículo 207 del Código de Comercio el cual determina en forma precisa las funciones que debe cumplir un revisor fiscal (...)”</i>
2021-0493 Del 25-10-2021	<i>“En conclusión, el revisor fiscal podrá convocar la asamblea de forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten (artículo 39, Ley 675 de 2001), en cumplimiento del numeral 8 del artículo 207 citado. Con todo y en atención a la función asignada en el numeral 2 de la norma anterior, podría solicitar la reunión del Consejo de Administración para entregar el informe que considera es importante, en razón a su valor agregado esperado y por lo señalado en el artículo 24 de la Ley 222 de 1995 respecto de la responsabilidad de los administradores.”</i>
2021-0597 Del 25-10-2021	<i>“(…) el revisor fiscal conforme a dichas normas y los artículos 208 y 209 rinde cuentas a la Asamblea de copropietarios, y la administración debe conforme al artículo 23 de la Ley 222 de 1995 modificatoria del Código de Comercio, velar porque se facilite la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal. Si en su concepto existen incumplimientos de las obligaciones por parte del revisor fiscal, lo que debe hacer, es informar a la Asamblea para que tome las medidas que sean pertinentes conforme al</i>

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

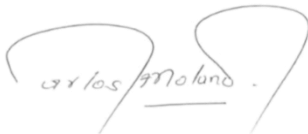
Concepto	Resumen
	<i>artículo 187 del Código de Comercio; no obstante, debe tenerse en cuenta que el revisor fiscal no ejerce funciones administrativas, por lo tanto, el administrador y el consejo de administración deberá cumplir las funciones descritas en la Ley.” Negrilla fuera de texto.</i>

En cuanto a la inquietud y concordante con la normatividad antes expuesta, es pertinente aclarar que el Revisor fiscal luego de preparar sus informes para la asamblea, el artículo 45 y 46 de la Ley 222 de 1995 modificatoria del libro segundo del Código de Comercio, se refiere a la rendición de cuenta de los administradores y en el artículo 46 referido a la rendición de cuentas de fin de ejercicio que le compete a los administradores, ordena: “*Así mismo presentarán los dictámenes sobre los estados financieros y los demás informes emitidos por el revisor fiscal o por contador público independiente.*” Por lo cual es fácil deducir que el Revisor Fiscal emitido su dictamen y demás informes que haya preparado, deberá entregarlos al Consejo de Administración, si lo hubiere y al Administrador para que sean presentados a la asamblea, lo cual no obsta para que él de lectura a los asambleístas, de dichos informes, toda vez que debe estar presente en la asamblea para hacer uso del derecho que le asigna el artículo 213 del citado Código. Respecto de sus funciones en general y con base en las normas transcritas anteriormente, éstas están definidas en el artículo 207 del Código de Comercio, junto con las responsabilidades a que se refiere el artículo 211 y 212 del mismo Código.

De manera complementaria para amplitud, le invitamos a consular el concepto CTCP 2020-1153, en relación con las funciones del revisor fiscal adaptadas por este Consejo a las circunstancias de la copropiedad y que podrá encontrar en el enlace: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B.

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