

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-021861
Fecha de Radicado	19 de julio de 2021
N° de Radicación CTCP	2021-0435
Tema	Inquietudes - revisor fiscal en copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En nuestro Conjunto residencial se tomó la decisión en la Asamblea ordinaria de copropietarios de marzo /21, llevar a cabo una Asamblea No presencial escrita para nombrar un nuevo revisor fiscal Artículo 38 ley 675 /01 en razón a la renuncia del revisor fiscal que estaba en aquel momento.

Para tal efecto se citó a los propietarios siguiendo los protocolos establecidos en el artículo 43 de la misma ley citada, mediante comunicación escrita del 26 de abril /21. El pasado 27 de mayo /21, se llevó a cabo el conteo de votos sobre dos candidatos, el ganador fue informado por escrito acerca de su elección. Revisado el contrato de prestación de servicios suscrito con este nuevo revisor fiscal y la Administración del Conjunto se observan a nuestro entender los siguientes aspectos incoherentes

1. Se firma a partir del 1 de mayo /21 cuando el conteo de votos se llevó a cabo el 27 de mayo /21.
2. No se han adjuntado copias de su cédula de ciudadanía, tarjeta profesional de contador, y paz y salvo de antecedentes disciplinarios reciente emitido por la Junta Central de Contadores.
3. Se manifiesta en el contrato que sus funciones son las establecidas en la Ley 43 de 1990, no obstante, yo considero que como esa ley no menciona las funciones del revisor fiscal, se debería agregar que se debe observar lo prescrito en el artículo 207 de código de comercio, basado en la explicación de ese organismo en la respuesta a la consulta I- 2020-022455.

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:

Acerca del nombramiento del revisor fiscal en las copropiedades, la normatividad legal en Colombia, enuncia:

"Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 especifica que los conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a contar con Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios.

El Art. 56 también indica que en los conjuntos de uso comercial o mixto 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 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 este exista

Revisoría fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial

En los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de copropietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

En relación con este tema, la ley ha establecido que cuando el revisor fiscal sea potestativo, no le será obligatorio cumplir con las funciones contempladas en el Art. 207 del C. Co., sino aquellas funciones que los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) o la Junta de Socios (Asamblea de Propietarios) le asignen, queriendo decir esto que lo que no está ordenado o pedido por la ley puede ser obviado. El párrafo del mencionado artículo indica lo siguiente:

(...). Art. 207. Párrafo.- En las sociedades en que sea meramente potestativo el



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

cargo de revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o Asamblea General, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos."

De acuerdo con lo anterior, en los edificios de uso exclusivamente residencial, dado que no existe obligación de tener revisor fiscal, el máximo órgano social tiene libertad para definir sus funciones(...)"

Acerca del periodo del revisor fiscal, la Orientación Técnica No. 15, enuncia:

"Período

El período del revisor fiscal debe ser establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si no está definido, por mandato legal su período será de un año (Num.5° del Art. 38 de la Ley 675 de 2001). En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a suministrar la información pertinente al nuevo revisor fiscal. Así mismo, la renuncia del revisor fiscal, de manera unilateral, debe efectuarse ante el organismo que lo eligió, esto es la Asamblea de Propietarios."

La fecha de inicio debió definirla la asamblea y si hubo propuesta del Contador Público, será la indicada en ésta, aprobada por la asamblea

Y en cuanto a las funciones, expone lo siguiente:

"Funciones

El Art. 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen, adicionen, complementen o sustituya, razón por la cual la Ley 675 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, debiendo remitirse a lo señalado en el 207 del C. Co. Cuando la revisoría fiscal es potestativa, sus funciones deberán estar contenidas en el reglamento de propiedad horizontal o haber sido asignadas por la Asamblea de Propietarios."

Igualmente mediante respuesta a consulta No 1153 de 2020 se clarificó lo referente a las funciones del Revisor Fiscal, la cual puede ser consultada en el link: www.ctcp.gov.co/conceptos, donde se resume ajustadas a las copropiedades del Revisor Fiscal.

En ella se menciona lo siguiente:

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 adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	<i>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;</i>
Dar oportuna cuenta	<i>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;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>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;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>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;</i>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;</i>
Autorizar con su firma	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
Cumplir las demás atribuciones	<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.</i>
Reportar a la UIAF	<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>
Denunciar actos de corrupción	<i>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.</i>





El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

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