

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-014626
Fecha de Radicado	27 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0319
Tema	Alcance de las funciones revisor fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) solicitar la siguiente información.

- 1- Funciones específicas de un revisor fiscal en una unidad bajo régimen de propiedad horizontal residencial.*
- 2- Puede un revisor fiscal declarar sin validez un poder amplio y suficiente ante notario público, argumentando que está vencido por que según ella se los propietarios (sic) deben enviar poderes de representación cada año, teniendo en cuenta el artículo 74-76 del código general del proceso, manifiesta los términos generales de terminación del poder.*
- 3- Qué sanciones puede tener el revisor fiscal por extralimitarse en sus funciones y limitar la participación ciudadana.”*

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:

- 1- Funciones específicas de un revisor fiscal en una unidad bajo régimen de propiedad horizontal residencial.
- 2- Puede un revisor fiscal declarar sin validez un poder amplio y suficiente ante notario público, argumentando que está vencido por que según ella se los propietarios deben enviar poderes de representación cada año, teniendo en cuenta el artículo 74-76 del código general del proceso, manifiesta los términos generales de terminación del poder.

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

La Ley 675 de 2001 en su artículo 57 contiene las funciones para la revisoría fiscal en una copropiedad, sin embargo, es importante indicar que esta figura es obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, y en los casos de las copropiedades de uso residencial esta figura es potestativa por lo cual funciones para el revisor fiscal serán las establecidas por el máximo órgano social de la copropiedad, es decir, por la asamblea, de igual manera deberá cumplir con las que les sea señaladas en los estatutos, y a falta de ellas, las funciones generales que por vía extensiva remite el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 al artículo 207 del código de comercio y demás normas legales que le son propias.

Las funciones del revisor fiscal adaptadas por este Consejo a las circunstancias de la copropiedad, fueron mencionadas en concepto CTCP 2020-1153¹, así:

“

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<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>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<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>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<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>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<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>
<i>Impartir instrucciones</i>	<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>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
<i>Cumplir las demás atribuciones</i>	<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>
<i>Reportar a la UIAF</i>	<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>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<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,</i>

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
	<i>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>

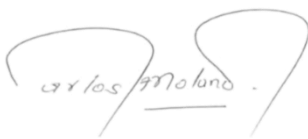
En consecuencia, el revisor fiscal deberá cumplir con las funciones que le ha determinado la Ley, el reglamento de propiedad horizontal o hayan sido acordadas con la asamblea; no obstante, debe tenerse en cuenta que el revisor fiscal no ejerce funciones administrativas, por lo tanto, el administrador y el consejo de administración deberán cumplir también las funciones descritas en la Ley.

3- Qué sanciones puede tener el revisor fiscal por extralimitarse en sus funciones y limitar la participación ciudadana.

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre el tema consultado en relación con sanciones, por lo que si el peticionario considera que el revisor fiscal lo ha expuesto a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial 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.

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

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