

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-021397
Fecha de Radicado	26 de julio de 2022
N° de Radicación CTCP	2022-0400
Tema	Propiedad Horizontal - Revisor Fiscal temas varios

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Actuando en mi calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial (...), me permito solicitar a ustedes la siguiente información, debido a que en este momento se han presentado algunas inquietudes con revisoría fiscal actualmente y que viene ejerciendo desde años anteriores, para lo cual acudo a ustedes para recibir orientación, ya que somos un Conjunto de apartamentos sometido al régimen de propiedad horizontal en el sector residencial.

Inquietudes:

- 1. Al revisor fiscal elegido se le debe realizar un contrato de prestación de servicios.*
- 2. Cuando el revisor fiscal es reelegido en la asamblea y este no tenía contrato firmado con anticipación igualmente sigue siendo responsable sobre las decisiones de años anteriores cuando ejerció como revisor fiscal.*
- 3. Cuáles son las funciones del Revisor fiscal en el sector Residencial.*
- 4. Es cierto que el revisor fiscal no está obligado a entregar un cronograma de plan de trabajo, adicionalmente a no presentar su equipo de trabajo, y se presenta a ejercer su función con personal que no se encuentra en la propuesta de servicios y expresado de viva voz en la Asamblea que trabajaría sola y que desde la misma convocatoria fue solicitado que de tener asistente fuera presentado relacionando su hoja de vida.*
- 5. Qué responsabilidad tendría el conjunto cuando el revisor fiscal ejerce su función en compañía de otro contador independiente como equipo de trabajo y este no tiene vinculación alguna con el conjunto, ni con el revisor fiscal, ya que este "auxiliar" cancela su seguridad social de forma independiente.*
- 6. Qué responsabilidad tiene el revisor fiscal cuando consulta la información administrativa, tomándola directamente de los archivadores sin presencia ni*

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

autorización del representante legal, quien de acuerdo a la Ley 675 de 2001, es responsable de la custodia de la información, adicionalmente que el conjunto cuenta con la implementación de protección de datos, la Ley 1581 de 2012.

7. Existe inhabilidad del representante legal en propiedad horizontal para ejercer la función de administrador, por el hecho de ser profesional en contaduría pública.

8. Qué consecuencias tendría el conjunto, cuando un revisor fiscal presenta estados financieros consolidados de la vigencia 2019 y 2020, teniendo en cuenta expresamente el Decreto 176 de 2021.

9. Que tan cierto es que el revisor fiscal es el jefe del administrador o representante legal, y este debe aceptar todo lo que solicite de forma verbal el revisor fiscal, adicionalmente cuando siente vulneración a su integridad como persona.

10. Que tan cierto es que el revisor fiscal puede citar a reunión extraordinaria al consejo de administración y administración, para organizar sus tiempos de servicio exclusivamente.

11. Que tal válidas son las decisiones de una asamblea ordinaria, que cuando realiza las votaciones para diferentes temas no se cuenta con el mínimo quórum y no hay manifestación del revisor fiscal.

12. Qué tan válidas son las decisiones del consejo de administración sin que las actas sean firmadas por el presidente y secretario de la reunión y posterior en el dictamen del revisor fiscal manifestó que son válidas.

13. Qué debe hacer el consejo de administración actual, respecto a las actas que no quiere firmar la presidenta del consejo luego que el mismo consejo la removió de su cargo, ya que en estas reuniones se tomaron decisiones que están sin soporte y la revisoría fiscal no se manifiesta.

14. Qué debe hacer el representante legal cuando el revisor fiscal no contesta las comunicaciones y derechos de petición de los propietarios, o cuando este manifiesta tener problemas personales con ellos.

15. Qué debe hacer el representante legal cuando se evidencia rubros que fueron aprobados en el presupuesto y estos fueron ejecutados por administradores de momento, y adicionalmente el revisor fiscal no lo informa en su dictamen.

16. ¿Qué debe hacer el representante legal cuando el revisor fiscal vulnera los derechos del representante legal, gritando y aseverando situaciones que no son ciertas? cuando se tiene como evidencia audios y videos”.

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,

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

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:

1. Al revisor fiscal elegido se le debe realizar un contrato de prestación de servicios.

Conforme a la consulta del peticionario, el CTCP como organismo normalizador se pronuncia sobre aspectos técnico-contables, financieros y de aseguramiento de la información, por ende, no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos legales de la propiedad horizontal. Las inquietudes en incumplimiento o faltas a la ética de la profesión contable en Colombia, se deben dirigir al Tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores - U.A.E. JCC.

No obstante, mediante el concepto 2021-0607¹ que emitió el CTCP, con relación a la contratación del revisor fiscal, manifestó:

"(...) El Concepto 16491/2012-03-15 de la Superintendencia de Sociedades, estableció que en relación con las modalidades de vinculación del revisor fiscal: "...la vinculación laboral del revisor fiscal con una sociedad, puede hacerse a través de un contrato de trabajo o uno de prestación de servicios en forma independiente... (...)".

2. Cuando el revisor fiscal es reelegido en la asamblea y este no tenía contrato firmado con anticipación igualmente sigue siendo responsable sobre las decisiones de años anteriores cuando ejerció como revisor fiscal.

Cuando el revisor fiscal es nombrado en una copropiedad y acepta el nombramiento, independiente si se constituyó contrato o no, es responsable al ejercer como revisor fiscal. El CTCP ha manifestado en varios conceptos, el más reciente el 2022-0287² sobre las "responsabilidades del revisor fiscal PH".

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=5a512ab3-4bbb-4857-bc4f-ca2a4b8fed4b>

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=68864063-fe6a-44df-a6e1-2afa3843c556>

- 3. Cuáles son las funciones del Revisor fiscal en el sector Residencial.**
- 10. Que tan cierto es que el revisor fiscal puede citar a reunión extraordinaria al consejo de administración y administración, para organizar sus tiempos de servicio exclusivamente.**

Mediante el concepto 2022-0334³ que emitió el CTCP, en respuesta a una consulta similar sobre las funciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal, manifestó lo siguiente:

"(...) Para mayor claridad en cuanto a las funciones del revisor fiscal, la Ley 675 de 2001, señala:

"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 Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad.

Igualmente dentro de las respuestas emitidas por parte del CTCP respecto del tema relacionado con las funciones del revisor fiscal (objeto de la consulta), entre otras, este consejo ha emitido los conceptos: 2022-0222, 2022-0319, 2021-0671, 2021-0597, 2021-0272 que pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos>".

4. Es cierto que el revisor fiscal no está obligado a entregar un cronograma de plan de trabajo, adicionalmente a no presentar su equipo de trabajo, y se presenta a ejercer su función con personal que no se encuentra en la propuesta de servicios y expresado de viva voz en la Asamblea que trabajaría sola y que desde la misma convocatoria fue solicitado que de tener asistente fuera presentado relacionando su hoja de vida.

5. Qué responsabilidad tendría el conjunto cuando el revisor fiscal ejerce su función en compañía de otro contador independiente como equipo de trabajo y este no tiene vinculación alguna con el conjunto, ni con el revisor fiscal, ya que este "auxiliar" cancela su seguridad social de forma independiente.

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=98337d1a-39c9-4a7f-8225-379a5282fe45>



En la propuesta a la Asamblea general de propietarios, el contador público que aspira al cargo de revisor fiscal presenta entre otros temas: su hoja de vida, el objeto, el alcance, el tiempo en horas que demandará su ejercicio profesional, así como el equipo de trabajo que desarrollará estas actividades, los honorarios y los entregables, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Control de Calidad NICC1⁴ vigentes en Colombia.

6. Qué responsabilidad tiene el revisor fiscal cuando consulta la información administrativa, tomándola directamente de los archivadores sin presencia ni autorización del representante legal, quien de acuerdo a la Ley 675 de 2001, es responsable de la custodia de la información, adicionalmente que el conjunto cuenta con la implementación de protección de datos, la Ley 1581 de 2012.

11. Que tal válidas son las decisiones de una asamblea ordinaria, que cuando realiza las votaciones para diferentes temas no se cuenta con el mínimo quórum y no hay manifestación del revisor fiscal.

12. Qué tan válidas son las decisiones del consejo de administración sin que las actas sean firmadas por el presidente y secretario de la reunión y posterior en el dictamen del revisor fiscal manifestó que son válidas.

13. Qué debe hacer el consejo de administración actual, respecto a las actas que no quiere firmar la presidenta del consejo luego que el mismo consejo la removió de su cargo, ya que en estas reuniones se tomaron decisiones que están sin soporte y la revisoría fiscal no se manifiesta.

14. Qué debe hacer el representante legal cuando el revisor fiscal no contesta las comunicaciones y derechos de petición de los propietarios, o cuando este manifiesta tener problemas personales con ellos.

15. Qué debe hacer el representante legal cuando se evidencia rubros que fueron aprobados en el presupuesto y estos fueron ejecutados por administradores de momento, y adicionalmente el revisor fiscal no lo informa en su dictamen.

16. ¿Qué debe hacer el representante legal cuando el revisor fiscal vulnera los derechos del representante legal, gritando y aseverando situaciones que no son ciertas? cuando se tiene como evidencia audios y videos."

Con respecto a las preguntas del peticionario, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre temas administrativos y de incumplimiento a los principios éticos de la Ley 43 de 1990⁵ y en consonancia, al Anexo 4⁶ del DUR 2420 de 2015

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-4-del-dur-2420-de-2015-normas-sobre-control-/compilacion-anexo-4-a-diciembre-31-de-2020-norma-s>

⁵ https://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf

⁶ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-4-del-dur-2420-de-2015-codigo-de-etica-para-/compilacion-anexo-4-a-diciembre-31-de-2020-codigo>

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

del Código de ética del IESBA, el tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores - JCC, es el organismo encargado del tema sancionatorio de la profesión.

7. Existe inhabilidad del representante legal en propiedad horizontal para ejercer la función de administrador, por el hecho de ser profesional en contaduría pública.

De acuerdo a la Ley 675 de 2001⁷, no hay ninguna restricción que un contador público sea el administrador de una propiedad horizontal.

8. Qué consecuencias tendría el conjunto, cuando un revisor fiscal presenta estados financieros consolidados de la vigencia 2019 y 2020, teniendo en cuenta expresamente el Decreto 176 de 2021.

Primero hacemos claridad que en una copropiedad no se aplica lo relacionado con estados financieros consolidados. Por otro lado, el revisor fiscal no es responsable por la presentación de los estados financieros comparativos de una propiedad horizontal, dicha responsabilidad es del administrador. El revisor fiscal entregará dos informes dando cumplimiento al Código del comercio⁸ en su artículo 208 - Informe o dictamen sobre la información contable y financiera, y el artículo 209 - Informe del revisor fiscal presentado a la asamblea o junta de socios.

9. Que tan cierto es que el revisor fiscal es el jefe del administrador o representante legal, y este debe aceptar todo lo que solicite de forma verbal el revisor fiscal, adicionalmente cuando siente vulneración a su integridad como persona.

La Ley 675 de 2001, así como el Documento de Orientación Técnico No. 15 de Propiedad Horizontal, hace referencia a las funciones del revisor fiscal, del administrador, del consejo de administración y de la asamblea. En el concepto 2020-1153⁹ se presenta un esquema de los órganos de dirección, administración y control en una copropiedad, aclarando el alcance de cada uno.

⁷ https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

⁸ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html.

⁹ <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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

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