

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-003900 / 1-2022-003904
Fecha de Radicado	14 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0094
Tema	Coadministración – RF – Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“1. ¿Un revisor fiscal puede constituirse en parte coadministrativa de la unidad residencial de la cual es Revisora Fiscal, tomando decisiones competentes del administrador y el consejo de administración de la misma?

2. ¿Se puede solicitar en calidad de propietaria independiente haya sido concejero o no, copias de los estados financieros de la unidad residencial independiente del periodo?
(...)”

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. ¿Un revisor fiscal puede constituirse en parte coadministrativa de la unidad residencial de la cual es Revisora Fiscal, tomando decisiones competentes del administrador y el consejo de administración de la misma?

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

Acerca de la primera pregunta, las funciones de un revisor fiscal están definidas en la ley (Véase Artículo 207 C. Co) y en el reglamento de propiedad horizontal, debiendo cumplir con el código de ética para los contadores públicos establecido por la Ley 43 de 1990, y en lo pertinente en lo compilado al respecto en el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Para mayor ilustración le citamos resumidamente las funciones del revisor fiscal, detalladas en el artículo 207 del Código de Comercio:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
Cerciorarse de las operaciones	<i>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;</i>
Dar oportuna cuenta	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;</i>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i>
Autorizar con su firma	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</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 o junta de socios.</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>

2. ¿Se puede solicitar en calidad de propietaria independiente haya sido concejero o no, copias de los estados financieros de la unidad residencial independiente del periodo?

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

Con respecto a esta segunda pregunta, el CTCP en su concepto 2020-1151 con fecha de radicación 16-12-2020, manifestó:

"(...)El artículo 51 de la ley 675 de 2001 enuncia las obligaciones del administrador de la copropiedad, que incluyen la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del conjunto (numeral 5), y la de preparar y someter a consideración del Consejo de Administración, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal (numeral 4); de acuerdo con lo anterior, si un copropietario solicita información financiera de la propiedad horizontal, o informes financieros de carácter particular deberá solicitarla a los órganos de administración de la entidad que incluye el administrador y el consejo de administración.


En cuanto a los derechos de los propietarios, éstos se definen en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

(...)

Finalmente, le informamos que la Ley 1755 de 2015 regula el derecho de petición ante instituciones y organizaciones privadas, disposición legal que también podría ser considerada para obtener la información que ha sido requerida.
(Subrayado y resaltado fuera de texto)

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/Jesús M Peña B.

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

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

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