



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00478-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
CLARA INES RUEDA
Clarita032@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-010579

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	05 de Abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-365-CONSULTA
Código referencia:	R-4-962-4
Tema:	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

"...Las funciones del Revisor Fiscal se encuentran relacionadas en el Código de Comercio. La obligatoriedad de tener esta figura de control, se encuentra definida en la Ley 43 de 1990 y en el Código de Comercio (Artículos 207 al 213)."

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Mi nombre es Clara Inés Rueda Hernández, propietaria de un inmueble ubicado en la Calle 183 No. 11-55, Bloque 48, Apto 201 Conjunto Habitacional San Antonio Norte.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

En el año 2016, la administración de mi conjunto, nos informó de una cuota extraordinaria para "FACHADAS" del conjunto. La cuota fue de \$1.500.000,00., sin la presentación de un proyecto estructurado.

Comencé con otros propietarios a informarle a la administración que esa cuota era ilegal porque se pasaba 22 veces del valor de las expensas (pagábamos \$68.000 para ese año) y no hubo el suficiente quórum, violando el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

La revisora fiscal de entonces, renunció y en una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, se nombró a la señora MARÍA DEL SOCORRO DUARTE PINILLA, con tarjeta profesional no. 16986-T, en donde manifestó en la pasada Asamblea General de Copropietarios (Marzo 24/19) que teníamos que legalizar esa cuota extraordinaria por las razones antes mencionadas, que esta por ahora era una cuota de "AHORROS".

Sin embargo, nos están cobrando desde el mes de junio/18 \$30.000,00 de intereses mensuales, intereses de una cuota de ahorros.

En la Asamblea del 24 de marzo del presente año, la Asamblea nombró 17 propietarios -algunos con poder de sus esposas- de los cuales ocho fueron destituidos por la Revisora Fiscal María del Socorro Duarte el día miércoles 03 de abril, porque debían esta cuota y a otros por los intereses (Ya vamos en

Mi pregunta es:

- 1. cuáles son las cuotas que un propietario en Propiedad Horizontal adquiere un deber para con la misma, ya que he buscado en la Ley 675 y no encuentro esa cuota de "ahorros" y al no existir esta cuota, considero que no se deben de cobrar intereses hasta que no la legalicen a cuota extraordinaria.*
- 2. puede la Revisora Fiscal destituir a estos miembros del Consejo de administración elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, en donde ella se basa en que no han pagado esta cuota de "ahorro" y los intereses???? Quiero aclarar que de acuerdo por lo manifestado por estos consejeros salientes, fue la revisora quien acomodó el nuevo consejo.*
- 3. Cuáles son las funciones específicas de la Revisora Fiscal en Propiedad Horizontal?*
- 4. Quién vela, controla, verifica, que los contratos que la Propiedad Horizontal celebra con terceros se cumplan sin perjudicar a los copropietarios en lo económico y en su patrimonio??? Lo pregunto porque debido a un contrato con un arquitecto para el estudio técnico para la fachada del conjunto, hubo una supuesta falsificación en la entrega de resultados de patología a los ladrillos y la carga de los edificios del conjunto. Además, ha habido malos manejos de los recursos que entran por expensas por parte de los órganos de administración, de acuerdo a un informe de tres copropietarios que se tomaron a la tarea de hacer como una auditoría, encontrando que dos administradores pasados cobraban horas extras y viáticos. (...)"*

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

1. *cuáles son las cuotas que un propietario en Propiedad Horizontal adquiere un deber para con la misma, ya que he buscado en la Ley 675 y no encuentro esa cuota de "ahorros" y al no existir esta cuota, considero que no se deben de cobrar intereses hasta que no la legalicen a cuota extraordinaria.*

Acerca de la primera pregunta, este Consejo se ha manifestado en diferentes oportunidades acerca de las cuotas ordinarias y extraordinarias. A continuación relacionamos algunas consultas emitidas sobre este particular:

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-108	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDADES HORIZONTALES	19/08/2014
2014-286	TRATAMIENTO CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDADES HORIZONTALES	05/11/2014
2014-326	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	17/07/2014
2014-442	TRATAMIENTO CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	22/06/2015
2015-159	INGRESOS PROVENIENTES DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	12/03/2015
2015-276	INGRESOS PROVENIENTES DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	24/04/2015
2015-315	RECONOCIMIENTO DE INGRESOS - CUOTAS EXTRAORDINARIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL	04/08/2015
2015-907	CUOTAS EXTRAORDINARIAS PH	07/12/2015
2015-1059	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN-REGISTRO	10/03/2016
2016-045	CUOTAS EXTRAORDINARIAS E IMPUESTOS	30/03/2016
2016-330	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	10/05/2016
2016-501	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN/CUOTAS EXTRAORDINARIAS	20/06/2016

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

No.	CONCEPTO	FECHA
2016-673	REGISTRO CONTABLE CUOTAS EXTRAORDINARIAS	13/09/2016
2017-094	REGISTRO CONTABLE - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	22/03/2017
2017-120	PH - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	17/02/2017
2017-478	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	31/07/2017
2017-739	REGISTRO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PH	18/09/2017
2017-771	CUOTAS ORDINARIAS - PH	05/10/2017
2017-840	RECONOCIMIENTO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS EN PH	09/11/2017
2017-934	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	29/11/2017
2018-040	INTERESES DE MORA - CUOTAS ORDINARIAS	30/01/2018
2018-617	PH - R - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	27/07/2018
2018-915	PH - MORA EN PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	19/10/2018
2018-1133	RECONOCIMIENTO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	29/01/2019
2018-1135	SOportes CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E INTERESES DE MORA	11/02/2019
2019-023	COEFICIENTES CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PH	20/02/2019

2. *puede la Revisora Fiscal destituir a estos miembros del Consejo de administración elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, en donde ella se basa en que no han pagado esta cuota de "ahorro" y los intereses? Quiero aclarar que de acuerdo por lo manifestado por estos consejeros salientes, fue la revisora quien acomodó el nuevo consejo.*

3. *Cuáles son las funciones específicas de la Revisora Fiscal en Propiedad Horizontal?*

En cuanto a la segunda y tercera preguntas, relacionamos las consultas emitidas respecto a las funciones del Revisor Fiscal en propiedad horizontal:

No.	CONCEPTO	FECHA
2017-328	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	16/06/2017
2017-333	FUNCIONES - REVISORÍA FISCAL	14/06/2017
2017-336	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	05/06/2017
2017-414	OBLIGATORIEDAD Y FUNCIONES - REVISOR FISCAL	08/06/2017
2017-747	FUNCIONES - REVISOR FISCAL	27/09/2017
2017-811	FUNCIONES - REVISORÍA FISCAL	17/10/2017

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

No.	CONCEPTO	FECHA
2018-480	FUNCIONES - REVISOR FISCAL	27/06/2018
2018-544	FUNCIONES - REVISOR FISCAL	10/07/2018
2018-596	FUNCIONES - REVISOR FISCAL	17/07/2018
2018-628	FUNCIONES - REVISOR FISCAL	29/08/2018
2018-633	FUNCIONES - REVISOR A FISCAL	27/07/2018
2018-638	FUNCIONES - REVISOR A FISCAL	27/07/2018
2018-720	FUNCIONES Y OBLIGATORIEDAD DE TENER REVISOR FISCAL	29/08/2018
2018-730	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	11/09/2018
2018-778	FUNCIONES - REVISOR A FISCAL	03/10/2018
2018-808	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	16/10/2018
2018-920	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR DE UNA COPROPIEDAD	08/11/2018
2018-926	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL - COADMINISTRACI N	26/10/2018
2018-1025	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL	18/12/2018
2019-061	FUNCIONES Y RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL	11/03/2019
2019-105	FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL REVISOR FISCAL	11/03/2019

Adicionalmente, en nuestra opinión, en nuestra opinión, las actuaciones del revisor fiscal descritas dentro de la pregunta, van en contra de las funciones establecidas en la ley (Véase Artículo 207 C. Co), por lo cual se materializaría una coadministración por parte de este profesional, lo cual va en contra de los lineamientos establecidos en el código de ética para profesionales de la contaduría pública, compilado en el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131, 2132 de 2016 y 2170 de 2017.

4. *Quién vela, controla, verifica, que los contratos que la Propiedad Horizontal celebra con terceros se cumplan sin perjudicar a los copropietarios en lo económico y en su patrimonio? Lo pregunto porque debido a un contrato con un arquitecto para el estudio técnico para la fachada del conjunto, hubo una supuesta falsificación en la entrega de resultados de patología a los ladrillos y la carga de los edificios del conjunto. Además, ha habido malos manejos de los recursos que entran por expensas por parte de los órganos de administración, de acuerdo a un informe de tres copropietarios que se tomaron a la tarea de hacer como una auditoría, encontrando que dos administradores pasados cobraban horas extras y viáticos.*

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



**El progreso
es de todos**

Mincomercio



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Acerca de la cuarta pregunta planteada por la consultante, nos permitimos señalar que se encuentra resuelta en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2019-052 del 28-01-2019.

Para efectos de consulta de los conceptos previamente relacionados, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2019> (Última revisión del enlace: 28-02-2019).

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

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



**El progreso
es de todos**

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 12 de Abril del 2019

1-2019-010579

Para: **clarita032@hotmail.com**

2-2019-009999

CLARA RUEDA

Asunto: ORIENTACIÓN 2019-365

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Anexos: 2019-365.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA

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

