

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-032945
Fecha de Radicado	09 de noviembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0671
Tema	Revisor Fiscal – Funciones en un Propiedad Horizontal

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*(...) Por medio de la presente agradezco su atención respondiendo la siguiente consulta:*

- Actualmente me desempeño como revisor fiscal para propiedad horizontal facultando mi labor en el artículo 57 de la Ley 675 de 2021 y lo prescrito en el artículo 207 del código de comercio, señalando de manera adicional el concepto 0896 emitido por la junta central de contadores con fecha 05/11/2020 “Funciones del revisor fiscal en una copropiedad”.*
- Les agradezco su lineamiento en referente al pronunciamiento de un consejo de administración dentro de una sesión ordinaria, en donde se toma la decisión de que como revisor fiscal no debo tener la base de datos de la copropiedad atendiendo a la Ley 1581 de 2012 para la política de tratamiento de datos personales, sin tener en cuenta la cláusula de confidencialidad detallada dentro de mi contrato de prestación de servicios.*
- Mi solicitud hace referencia a ¿Qué herramienta puedo utilizar para ejecutar mi función de “Dar oportuna cuenta” y “Convocar” para este caso en específico donde el consejo toma una decisión de no permitirme tener acceso a la base de datos de la copropiedad? ¿Cuál sería su recomendación para que no se afecte mi labor profesional y a su vez el tratamiento de datos personales?*

<b>Función</b>	<b>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</b>
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>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.</i>

*(...)*

**CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

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:

Los administradores de la copropiedad (administrador o consejo de administración) tienen la obligación de velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal, de no hacerlo, se estaría frente al incumplimiento de las disposiciones legales. No obstante lo anterior, el revisor fiscal también debe respetar algunos procedimientos establecidos por parte de la administración que buscan garantizar el adecuado funcionamiento de la propiedad horizontal, tal como el acceso a la base de datos.

Por lo anterior se distinguirán dos situaciones:

- Situación 1. El revisor fiscal solicita información contenida en la base de datos, para obtener evidencia de auditoría acerca de datos que afectan la situación financiera de la entidad. En este caso, si la administración se niega a entregar la información, este dejará evidencia de la decisión y en su informe sobre los estados financieros de propósito general, se abstendrá de emitir su opinión (denegación o abstención de opinión), debido a que no fue posible obtener evidencia, siempre que concluya que los posibles efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no detectadas podrían ser materiales y generalizadas (ver párrafos 11 al 14 de la NIA 705).
- Situación 2. El revisor fiscal solicita acceder físicamente a la base de datos a través de la asignación de una clave, o mediante la manipulación del archivo físico. En ese caso, no se recomienda que el revisor fiscal mantenga claves que son responsabilidad de la administración, y que cualquier información necesitada, sea solicitada a la administración de la entidad.

Respecto de ejercer la función de citar asamblea, debe recordarse que ésta ocurrirá cuando: *“las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”* (artículo 39 de la Ley 675 de 2001).

Por lo anterior este CTCP recomienda que en primera instancia quien debe convocar la Asamblea es responsabilidad del administrador, en segundo lugar al consejo de Administración, y en tercer lugar, y

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

solamente cuando existan situaciones que lo ameriten, en su criterio, citará el revisor fiscal. En estos casos se realizará de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, lo que podría incluir mediante aviso a la copropiedad publicado en un lugar visible, o a través de otro medio donde puedan enterarse los copropietarios.

Es importante también anotar, que corresponde a los administradores velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas por la legislación a la revisoría fiscal.

Finalmente le recordamos que la confidencialidad es uno de los principios de ética profesional que se incorporan en la Ley 43 de 1990, el tema también se desarrolla de una forma más amplia en el título V artículos 63 a 67 de esta norma. De acuerdo con ello, el contador está obligado a guardar la reserva profesional en todo aquello que conozca en razón del ejercicio de su profesión, salvo en los casos en que dicha reserva sea levantada por disposiciones legales.

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,



**Leonardo Varón García**  
Consejero CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20