

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-013752
Fecha de Radicado	24 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0295
Tema	Temas varios PH

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Se trata de las actuaciones de un revisor fiscal que aunque fue nombrado por la Asamblea General de un Conjunto residencial, al parecer ha venido desbordando sus funciones.*

*1) Qué ocurre en el caso de este revisor fiscal que frente al conocimiento de los desembolsos de las sumas pagadas en relación con un trabajo de construcción cuyo costo ascendió a \$12 000.000 monto éste que NO fue autorizado previamente por la Asamblea General?.*

*2)Cuál debe ser la actuación del revisor fiscal frente a faltantes detectados por una auditoría externa por los años 2013. 2014 y 2015.*

*3) La Asamblea General del conjunto residencial designó una comisión para la reforma de sus estatutos pero por interferencias del revisor fiscal dicha comisión no ha logrado hacer la asamblea extraordinaria, por cuanto éste se ha abrogado la atribución de hacer una revisión previa a dicha reforma de los estatutos. Esta intromisión del revisor fiscal es legal o está viciada de legalidad?*

*4) No siendo propietario de alguno de los inmuebles del conjunto residencial, como lo establece la Ley 675 de 2001 y sus Estatutos, el Revisor Fiscal está llamado a organizar las reuniones de las Asambleas Generales y Extraordinarias imponiendo sus pareceres y opiniones o estas actividades corresponden tomarlas directamente por los copropietarios?*

*5) No existiendo orientación en la Ley 675 de 2001 ni en los Estatutos del Conjunto Residencial a qué autoridad puede acudir en los casos de denunciar hurtos y atropellos de quienes hacen parte de la Administración y de su Consejo de Administración y qué papel debe desempeñar el Revisor Fiscal en estos eventos?*

*Como se trata de ocupaciones de un contador público y en este caso con la función de Revisor Fiscal, las preguntas van encaminadas a despejar las anteriores dudas que espero por favor me logren colaborar.”*

## 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

**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

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) Qué ocurre en el caso de este revisor fiscal que frente al conocimiento de los desembolsos de las sumas pagadas en relación con un trabajo de construcción cuyo costo ascendió a \$12 000.000 monto éste que NO fue autorizado previamente por la Asamblea General?.**

Es función de la administración, la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto tal como lo señala el numeral 5, artículo 51, Ley 675 de 2001.

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, como se indica en el artículo 57, Ley 675 de 2001 y demás que le sean atribuidas en los estatutos o por decisión de la Asamblea. Como la Ley 43 citada no le asigna funciones al revisor fiscal, deberá cumplir con las determinadas en el artículo 207 del Código de Comercio, por remisión expresa del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

Al revisor fiscal le compete entonces ejercer entre otras una función general de control de las operaciones de la persona jurídica que se constituye en la propiedad horizontal, que de igual manera asegura la correcta administración en aquellos conjuntos o edificios de naturaleza comercial o mixta (numeral 19 Sentencia de la Corte Constitucional C-738 de 2002).

Por ende, el revisor fiscal debe cerciorarse que las operaciones se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad, que estas se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración; cualquier desviación deberá incluirla en su informe que presentará a la Asamblea<sup>1</sup>, dando oportuna cuenta, por escrito, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad. Así lo ha indicado, además en diferentes conceptos, este Organismo, que puede consultar en la página web: [ctcp.gov.co/conceptos](http://ctcp.gov.co/conceptos).

**2) Cuál debe ser la actuación del revisor fiscal frente a faltantes detectados por una auditoría externa por los años 2013, 2014 y 2015.**

Mediante concepto 2021-0424, este consejo manifestó:

*“Cuando se solicite a un profesional, tener una segunda opinión sobre información financiera histórica sobre la que otro profesional ha emitido su opinión, se deberá tener en cuenta la sección 230 del Código de Ética Profesional<sup>2</sup>, por parte del contador que realice el encargo:*

• *“Cuando un profesional de la contabilidad en ejercicio proporcione una segunda opinión sobre la aplicación de*

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

<sup>2</sup> Anexo 4 del DUR 2420 de 2015.



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*normas o de principios de contabilidad, de auditoría, de informes u otros, en circunstancias o a transacciones específicas, pueden originar una amenaza en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales”; (230.1);*

- *“Por ejemplo, pueden estar amenazadas la competencia y diligencia profesionales en situaciones en las que la segunda opinión no está fundamentada en el mismo conjunto de hechos que los que se pusieron en conocimiento del profesional de la contabilidad actual o está fundamentada en evidencia inadecuada”; (230.1)*
- *“Ejemplos de salvaguardas son obtener la autorización del cliente para contactar al profesional de la contabilidad actual, describir las limitaciones que existen en relación con cualquier opinión en las comunicaciones con el cliente y proporcionar al profesional de la contabilidad actual una copia de la opinión”; (230.2)*

*El contador que participó en la preparación de los estados financieros y el revisor fiscal que dictaminó la información financiera, no deben participar como socios del encargo o como parte del equipo que realizar la auditoría externa.”*

Como se explicó en la pregunta anterior, las funciones de un revisor fiscal están determinadas en el Código de Comercio, quien además solamente atiende complementariamente las instrucciones o funciones que le señale la asamblea.

**3) La Asamblea General del conjunto residencial designó una comisión para la reforma de sus estatutos pero por interferencias del revisor fiscal dicha comisión no ha logrado hacer la asamblea extraordinaria, por cuanto éste se ha abrogado la atribución de hacer una revisión previa a dicha reforma de los estatutos. Esta intromisión del revisor fiscal es legal o está viciada de legalidad?.**

Al revisor fiscal en aras al cumplimiento de las funciones que le son propias, solamente le es permitido impartir instrucciones como se ordena en el artículo 207 del Código de Comercio, sin inmiscuirse en las decisiones de los órganos de dirección y administración, para preservar la independencia en el ejercicio del control y opinión que le son propias. En cuanto así está viciada de legalidad la “intromisión del revisor fiscal” es una competencia de índole jurídica que no puede calificar el CTCP, conforme a las funciones que le han sido señaladas legalmente.

Ahora bien, dentro de las funciones del administrador, la Ley 675 de 2001 señala:

*“Artículo 51 La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)*

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...)*

El Revisor Fiscal podrá impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal (artículo 49, Ley 675 de

**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

2001), la aprobación de los estatutos es función exclusiva de los órganos de dirección. De considerarse una actuación indebida del revisor fiscal, podrá presentar queja ante el Tribunal Disciplinario de la 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.

4) No siendo propietario de alguno de los inmuebles del conjunto residencial, como lo establece la Ley 675 de 2001 y sus Estatutos, el Revisor Fiscal está llamado a organizar las reuniones de las Asambleas Generales y Extraordinarias imponiendo sus pareceres y opiniones o estas actividades corresponden tomarlas directamente por los copropietarios ?

El Revisor Fiscal podrá convocar la asamblea de forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten (ver artículo 39, Ley 675 de 2001). Pero no podrá interferir en las decisiones tomadas por los órganos de dirección, para ello, es importante considerar las responsabilidades de cada uno de los órganos de dirección de una copropiedad, conforme al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, que se bosquejan de la siguiente manera:

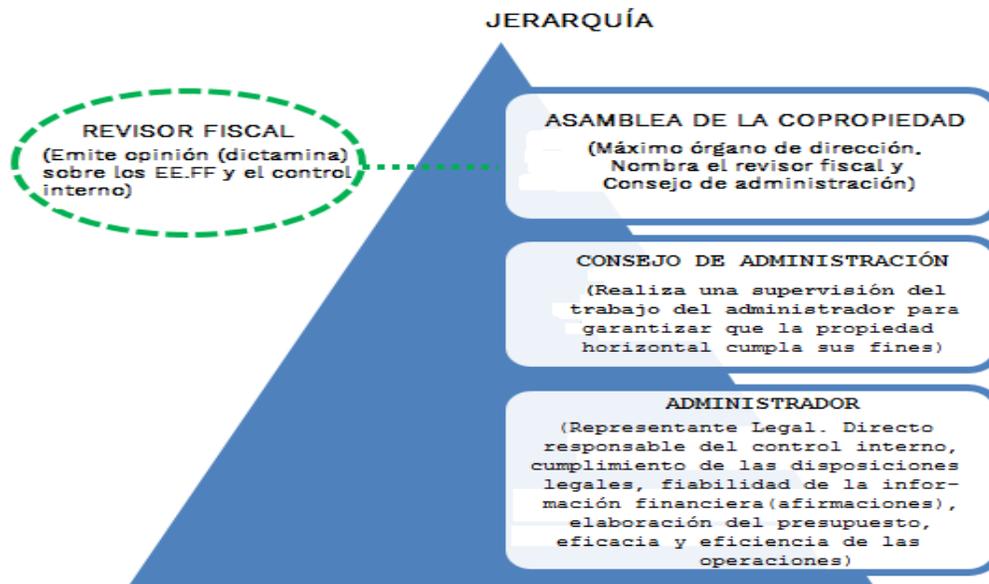


Figura elaborada por el CTCPC y tomado de la consulta 2021-0716

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: info@mincitur.gov.co  
[www.mincitur.gov.co](http://www.mincitur.gov.co)



GD-FM-009.v20

5) No existiendo orientación en la Ley 675 de 2001 ni en los Estatutos del Conjunto Residencial a qué autoridad puede acudir en los casos de denunciar hurtos y atropellos de quienes hacen parte de la Administración y de su Consejo de Administración y qué papel debe desempeñar el Revisor Fiscal en estos eventos?.

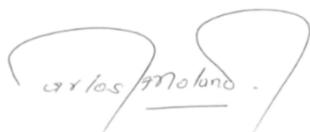
Le invitamos a consultar documento que el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, Orientación Técnica No. 15 - “Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 1, 2 y 3”, la cual está disponible en la página <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>

Con respecto a la inquietud del peticionario sobre ante qué entidad puede realizar la denuncia de los administradores de la copropiedad, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual lo cual está asignada por la Ley las Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8º de la Ley 675 de 2001).

Sobre la responsabilidad por el revisor fiscal, además de lo señalado en las respuestas anteriores, también puede consultar los artículos 211 y 212 del mencionado Código de Comercio.

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. / Jairo Enrique 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20