

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-023096
Fecha de Radicado	09 de agosto de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0412
Tema	Propiedad Horizontal - Funciones y periodo del revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Somos un conjunto residencial propiedad horizontal que dentro de su reglamento interno tiene el cargo de revisor fiscal, (profesión contador) este es escogido en Asamblea ordinaria todos los años.

ARGUMENTOS

Funciones del Revisor Fiscal “Inspeccionar los bienes 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;

Dar oportuna cuenta 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; “Consulta 1-2019-025349 CTCP-10-01070-2019

Bienes comunes: “Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.” LEY 675 DEL 2001.

Inspección: Actividad de control de los productos, las instalaciones, los procesos y los servicios con la finalidad de comprobar el grado de cumplimiento de los requisitos obligatorios o voluntarios que les sean de aplicación. R. A. E

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

Conservar: 1. tr. Mantener o cuidar de la permanencia o integridad de algo o de alguien. U. t. c. prnl. R.A.E

Código del comercio Artículo 207: 5) 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;

CONSULTA

Muy respetuosamente me permito consultar:

- 1- Entre las funciones del Revisor Fiscal, se encuentra inspeccionar los bienes comunes de la copropiedad, que en nuestro caso es residencial y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos; los bienes comunes, están a cargo del administrador y este tiene como función de cuidar, vigilar y, conservación de estos bienes comunes.*
- 2- El consejo de administración de la copropiedad, puede establecer las funciones del revisor fiscal.*
- 3- Un revisor fiscal de una copropiedad, cuantos años puede asumir esta función.”*

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:

Como en la primera consulta se realiza una afirmación, no se observa una pregunta, en orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

- 2- El consejo de administración de la copropiedad, puede establecer las funciones del revisor fiscal.**

La Ley 675 del 2001¹, precisa las funciones del consejo de administración:

“Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”

¹ Tomado de la Ley 675 de 2001, Capítulo XII Del Consejo de Administración, Artículo 55 Funciones.

La misma Ley determina las funciones del revisor fiscal²:

“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.” Subrayado fuera de texto.

Como se observa, el consejo de administración no establece las funciones del revisor fiscal.

3- Un revisor fiscal de una copropiedad, cuantos años puede asumir esta función.”

Mediante el concepto 2021-0435³ que emitido el CTCP, con relación al periodo del revisor fiscal de una copropiedad, manifestó:

“Acerca del periodo del revisor fiscal, la Orientación Técnica No. 15, enuncia:

“Periodo

El periodo del revisor fiscal debe ser establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si no está definido, por mandato legal su periodo será de un año (Num.5º del Art. 38 de la Ley 675 de 2001). En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a suministrar la información pertinente al nuevo revisor fiscal. Así mismo, la renuncia del revisor fiscal, de manera unilateral, debe efectuarse ante el organismo que lo eligió, esto es la Asamblea de Propietarios.”

La fecha de inicio debió definirla la asamblea y si hubo propuesta del Contador Público, será la indicada en ésta, aprobada por la asamblea.”

No obstante, la Asamblea General cumpliendo las funciones del numeral 5º, puede hacer la reelección del revisor fiscal, para otro periodo de un año, lo cual no está prohibido en la Ley y según su planteamiento, tampoco en el reglamento de la copropiedad.

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.

² Tomado de la Ley 675 de 2001, Capítulo XIII Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto, Artículo 57 Funciones.

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a5533ffe-0529-4d07-bb17-5341dc2a116c>



**MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO**



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

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