

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-036617
Fecha de Radicado	25 de septiembre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0377
Tema	Funciones del revisor fiscal en Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

"Solicitudes específicas

1. Funciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal:

Solicito se me informe detalladamente sobre las funciones que, según la ley y la normatividad contable vigente, debe cumplir un Revisor Fiscal en el contexto de la Propiedad Horizontal en Colombia.

2. Normas Contables Aplicables:

Solicito se me indique y/o remita copia de las normas contables específicas que rigen la actuación del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal, y que establecen los parámetros para el control y la auditoría en este ámbito.

3. Normas Legales Específicas:

Solicito la identificación de las normas legales (leyes, decretos, resoluciones, etc.) que determinan las responsabilidades y obligaciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal.

4. Guías o Manuales de Buenas Prácticas:

En caso de existir guías, manuales o recomendaciones oficiales emitidos por la Junta Central de Contadores u otras entidades competentes, sobre el ejercicio de la Revisoría Fiscal en la Propiedad Horizontal, solicito que se me suministren o se me indique cómo acceder a los mismos.

Fundamento mi solicitud en la necesidad de contar con claridad y precisión respecto de las obligaciones y responsabilidades que recaen sobre el Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal, con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de estas funciones, la transparencia en la gestión administrativa, y la adecuada vigilancia y control de los recursos y bienes comunes en este tipo de organización".

RESUMEN:

Las funciones del Revisor Fiscal están establecidas en la Ley 675 de 2001. La Ley 43 de 1990 no especifica funciones para este, por lo que se debe recurrir al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, permitiendo aplicar de manera extensiva las normas del Código de Comercio, como el artículo 207, adaptándolas a la Propiedad Horizontal. Además, debe observar y cumplir con las normas contables y legales aplicables incluyen la Ley 1314 de 2009, sus decretos reglamentarios, la Ley 43 de 1990 y otras normas complementarias.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto a la pregunta 1, la Ley 675 de 2001 establece las funciones del revisor fiscal de la siguiente manera

"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".

No obstante, dado que la Ley 43 de 1990 no especifica las funciones del revisor fiscal en detalle, es necesario recurrir al artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, que permite la aplicación extensiva y supletiva de las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio, específicamente lo dispuesto en el artículo 207 y otras normas, adaptando dichas disposiciones a las circunstancias propias de la Propiedad Horizontal.

Así mismo, el CTCP ha emitido varios conceptos relacionados con las funciones del revisor fiscal, entre otros, los conceptos: [2024-0346](#), [2023-0334](#), y [2022-0319](#), los cuales pueden consultarse en el sitio web www.ctcp.gov.co, en el enlace conceptos.



Respecto a las preguntas 2 y 3, relacionadas con las normas contables y legales aplicables, estas se encuentran en la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, así como la Ley 43 de 1990 y las normas complementarias que el revisor fiscal debe observar y cumplir.

Respecto a la pregunta 4, lo invitamos a consultar la reciente actualización del [Documento de Orientación Técnica \(DOT\) No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, emitido por este organismo. Este documento ofrece directrices contables y aborda, en el capítulo XVIII, la Revisoría Fiscal para copropiedades, lo que facilitará la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila.

