

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-005232 / 1-2024-005939</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>12 de febrero del 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0062</b>
<b>Tema</b>	<b>Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) El Consejo de Administración de una Copropiedad de Propiedad Horizontal, puede retener el pago de los honorarios del revisor fiscal, elegido por la asamblea de Copropietarios, por no haberse presentado físicamente al Conjunto, pero que igual desarrolló actividades virtuales como revisión de las retenciones, del RUB y verifíco información enviada por la contadora, desafortunadamente no envió informe en el mes, porque tuvo a su padre muy delicado de salud, lo cual explicó al Consejo y a la administración, pero no fue entendida. Igualmente en el siguiente mes entregó informe de 2 meses comparativo, a lo cual el Consejo hizo omiso y simplemente no permitieron cancelar honorarios y además deterioraron la cuenta por pagar antes del cierre de año, para no mostrarlo a la Asamblea a celebrar en febrero de 2024.*

*Aclaro que también se anexo un concepto del Consejo Técnico de la Contaduría CTCP -2022-0376”.*

### 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:

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos legales ni contractuales, como los planteados por el peticionario. No obstante, del concepto al que se hace referencia en la consulta, 2022-0376<sup>1</sup> sobre los “Informes a emitir por el R.F. – P.H.”, se debe destacar lo siguiente:

*“(…) En relación con lo consultado es pertinente ratificar que el REVISOR FISCAL **solamente estará bajo la dependencia** de la asamblea o junta de socios (copropietarios), tal como claramente lo define el Código de Comercio, norma a la cual remite el artículo 15<sup>2</sup> de la*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f967d059-5978-42ae-9114-29e7b5846ff2>

<sup>2</sup> **Aplicación extensiva.** Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en

Ley 1314 de 2009<sup>3</sup>, toda vez que la Ley 675 de 2001<sup>4</sup> le asigna como funciones al Revisor Fiscal las que indica la Ley 43 de 1990<sup>5</sup> y ésta no contiene funciones a dicho cargo (...).

(...) Así las cosas, es fácil concluir que el revisor fiscal es designado (contratado) por la asamblea general de copropietarios, para cumplir con las funciones que se han señalado, entre ellas el emitir una opinión o dictamen acorde con el numeral 7 del artículo 207 del citado Código.

(...) la norma indica cuándo y a quienes les debe emitir informes. Finalmente, se le recomienda el estudio de la orientación profesional No 15<sup>6</sup> emitida por este organismo en el 2015, sobre las copropiedades”.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el Contador Público puede interrumpir la prestación de sus servicios por cuanto la copropiedad, según se informa, ha incumplido el pago de los honorarios que le corresponden<sup>7</sup>.

Es pertinente precisar que el concepto de "deterioro" de cuentas por pagar no es correcto, ya que este aplica a los activos. En todo caso, la no presentación de una cuenta por pagar en los estados financieros podría plantear preocupaciones sobre la transparencia y la integridad de la gestión financiera 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.

Cordialmente,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

---

forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.

<sup>3</sup> <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255>

<sup>4</sup> <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811>

<sup>5</sup> <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1598256>

<sup>6</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

<sup>7</sup> Tomado de la Ley 43 de 1990, Título segundo De las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios, artículo 44 literal b).

**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