

 UDECA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 1 de 8

16.

FECHA	miércoles, 8 de junio de 2022
--------------	-------------------------------

Señores
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
 BIBLIOTECA
 Ciudad

UNIDAD REGIONAL	Extensión Chía
------------------------	----------------

TIPO DE DOCUMENTO	Otro
--------------------------	------

FACULTAD	Ciencias Administrativas Económicas y Contables
-----------------	--

NIVEL ACADÉMICO DE FORMACIÓN O PROCESO	Pregrado
---	----------

PROGRAMA ACADÉMICO	Contaduría Pública
---------------------------	--------------------

El Autor(Es):

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS	No. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
Jiménez Castillo	Yuly Shirley	1078350556

Director(Es) y/o Asesor(Es) del documento:

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS
Romero Vargas	Manuel Ernesto

Diagonal 18 No. 20-29 Fusagasugá – Cundinamarca
 Teléfono: (091) 8281483 Línea Gratuita: 018000180414
www.ucundinamarca.edu.co E-mail: info@ucundinamarca.edu.co
 NIT: 890.680.062-2

*Documento controlado por el Sistema de Gestión de la Calidad
 Asegúrese que corresponde a la última versión consultando el Portal Institucional*

 UDEC UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 2 de 8

TÍTULO DEL DOCUMENTO

La Revisoría Fiscal En La Propiedad Horizontal

SUBTÍTULO

(Aplica solo para Tesis, Artículos Científicos, Disertaciones, Objetos Virtuales de Aprendizaje)

EXCLUSIVO PARA PUBLICACIÓN DESDE LA DIRECCIÓN INVESTIGACIÓN

INDICADORES	NÚMERO
ISBN	
ISSN	
ISMN	

AÑO DE EDICIÓN DEL DOCUMENTO

08/06/2022

NÚMERO DE PÁGINAS

6

DESCRIPTORES O PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS


(Usar 6 descriptores o palabras claves)

ESPAÑOL	INGLÉS
1. administradores	Administrators
2. auditorias	audits
3. copropietarios	Co owners
4. funciones	funtions
5. propiedad horizontal	Horizontal property
6.	

FUENTES (Todas las fuentes de su trabajo, en orden alfabético)

Código de Comercio. (27 de marzo de 1971). Decreto 410 DE 1971. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1833376>

Diagonal 18 No. 20-29 Fusagasugá – Cundinamarca
 Teléfono: (091) 8281483 Línea Gratuita: 018000180414
www.ucundinamarca.edu.co E-mail: info@ucundinamarca.edu.co
 NIT: 890.680.062-2

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 3 de 8

Congreso de la república. (3 de agosto de 2001). Ley 675. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811>

Congreso de la república. (13 de diciembre de 1990). Ley 43. Por la cual se adiciona la ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de contador publico y se dictan otras disposiciones. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://n9.cl/lxdni>


Congreso de la república. (20 de diciembre de 1995). Ley 222. Por la cual se modifica el Libro II del código de comercio, se expide un nuevo régimen de Procesos Concursales y se dictan otras disposiciones. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1655766>

JCC (2022) Junta Central de contadores: Sanciones a contadores, Obtenido de Junta Central de Contadores: <https://sgr.jcc.gov.co:8181/apex/f?p=119%3A1%3A0%3A>

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (2015). *Normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de información.*
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=76745>

RESUMEN DEL CONTENIDO EN ESPAÑOL E INGLÉS

(Máximo 250 palabras – 1530 caracteres, aplica para resumen en español):

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 4 de 8

Resumen

En el presente artículo se pretende dar a conocer el papel que realiza el revisor fiscal en las propiedades horizontales con base a lo establecido en la ley 675 del 2001 la cual regula este régimen y establece en su capítulo XIII la obligatoriedad de tener un revisor fiscal y las funciones que este debe cumplir, implementando lo estipulado por la ley. Este artículo fue realizado con base en la metodología de la reflexión a partir del estudio analítico de documentos y discusiones académicas.

Finalmente se concluye que el revisor fiscal es de gran importancia en la propiedad horizontal y que este debe estar inmerso en todo lo relacionado con las copropiedades como lo son temas de convivencia, comunicación, código de policía y demás.

Abstract

This article aims to publicize the role of the reviewer fiscal in horizontal properties on the basis of the provisions of Law 675 of 2001, which regulates this regime and establishes in Chapter XIII the obligation to have a reviewer fiscal and the functions that it must fulfill, implementing the provisions of the law. This article was based on the methodology of reflection based on the analytical study of documents and academic discussions.


Finally, it is concluded that the reviewer fiscal is of great importance in the horizontal property and that this must be immersed in everything related to the copropiedades as they are topics of coexistence, communication, police code and others.

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Por medio del presente escrito autorizo (Autorizamos) a la Universidad de Cundinamarca para que, en desarrollo de la presente licencia de uso parcial, pueda ejercer sobre mí (nuestra) obra las atribuciones que se indican a continuación, teniendo en cuenta que, en cualquier caso, la finalidad perseguida será facilitar, difundir y promover el aprendizaje, la enseñanza y la investigación.

En consecuencia, las atribuciones de usos temporales y parciales que por virtud de la presente licencia se autoriza a la Universidad de Cundinamarca, a los usuarios de la Biblioteca de la Universidad; así como a los usuarios de las redes, bases de datos y demás sitios web con los que la Universidad tenga perfeccionado una alianza, son:

Marque con una "X":

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 5 de 8

AUTORIZO (AUTORIZAMOS)	SI	NO
1. La reproducción por cualquier formato conocido o por conocer.	X	
2. La comunicación pública, masiva por cualquier procedimiento o medio físico, electrónico y digital.	X	
3. La inclusión en bases de datos y en sitios web sean éstos onerosos o gratuitos, existiendo con ellos previa alianza perfeccionada con la Universidad de Cundinamarca para efectos de satisfacer los fines previstos. En este evento, tales sitios y sus usuarios tendrán las mismas facultades que las aquí concedidas con las mismas limitaciones y condiciones.	X	
4. La inclusión en el Repositorio Institucional.	X	

De acuerdo con la naturaleza del uso concedido, la presente licencia parcial se otorga a título gratuito por el máximo tiempo legal colombiano, con el propósito de que en dicho lapso mi (nuestra) obra sea explotada en las condiciones aquí estipuladas y para los fines indicados, respetando siempre la titularidad de los derechos patrimoniales y morales correspondientes, de acuerdo con los usos honrados, de manera proporcional y justificada a la finalidad perseguida, sin ánimo de lucro ni de comercialización.

Para el caso de las Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, de manera complementaria, garantizo(garantizamos) en mi(nuestra) calidad de estudiante(s) y por ende autor(es) exclusivo(s), que la Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía en cuestión, es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi(nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro (aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos de la Tesis o Trabajo de Grado es de mí (nuestra) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

Sin perjuicio de los usos y atribuciones otorgadas en virtud de este documento, continuareé (continuaremos) conservando los correspondientes derechos patrimoniales sin modificación o restricción alguna, puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación de los derechos patrimoniales derivados del régimen del Derecho de Autor.

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 6 de 8

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, “*Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores*”, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables. En consecuencia, la Universidad de Cundinamarca está en la obligación de RESPETARLOS Y HACERLOS RESPETAR, para lo cual tomará las medidas correspondientes para garantizar su observancia.

NOTA: (Para Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía):

Información Confidencial:

Esta Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, contiene información privilegiada, estratégica, secreta, confidencial y demás similar, o hace parte de la investigación que se adelanta y cuyos resultados finales no se han publicado. **SI ___ NO ___.**

En caso afirmativo expresamente indicaré (indicaremos) en carta adjunta, expedida por la entidad respectiva, la cual informa sobre tal situación, lo anterior con el fin de que se mantenga la restricción de acceso.

LICENCIA DE PUBLICACIÓN

Como titular(es) del derecho de autor, confiero(erimos) a la Universidad de Cundinamarca una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

- a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, por un plazo de 5 años, que serán prorrogables indefinidamente por el tiempo que dure el derecho patrimonial del autor. El autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito. (Para el caso de los Recursos Educativos Digitales, la Licencia de Publicación será permanente).
- b) Autoriza a la Universidad de Cundinamarca a publicar la obra en formato y/o soporte digital, conociendo que, dado que se publica en Internet, por este hecho circula con un alcance mundial.
- c) Los titulares aceptan que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncian a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.
- d) El(Los) Autor(es), garantizo(amos) que el documento en cuestión es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi (nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro(aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 7 de 8

otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos es de mí (nuestro) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

e) En todo caso la Universidad de Cundinamarca se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre del autor y la fecha de publicación.

f) Los titulares autorizan a la Universidad para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.

g) Los titulares aceptan que la Universidad de Cundinamarca pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.

h) Los titulares autorizan que la obra sea puesta a disposición del público en los términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en el “Manual del Repositorio Institucional AAAM003”

i) Para el caso de los Recursos Educativos Digitales producidos por la Oficina de Educación Virtual, sus contenidos de publicación se rigen bajo la Licencia Creative Commons: Atribución- No comercial- Compartir Igual.




j) Para el caso de los Artículos Científicos y Revistas, sus contenidos se rigen bajo la Licencia Creative Commons Atribución- No comercial- Sin derivar.



Nota:

Si el documento se basa en un trabajo que ha sido patrocinado o apoyado por una entidad, con excepción de Universidad de Cundinamarca, los autores garantizan que se ha cumplido con los derechos y obligaciones requeridos por el respectivo contrato o acuerdo.

La obra que se integrará en el Repositorio Institucional está en el(los) siguiente(s) archivo(s).

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 8 de 8

Nombre completo del Archivo Incluida su Extensión (Ej. Nombre completo del proyecto.pdf)	Tipo de documento (ej. Texto, imagen, video, etc.)
1. La Revisoría Fiscal En La Propiedad Horizontal	Texto
2.	
3.	
4.	

En constancia de lo anterior, Firmo (amos) el presente documento:

APPELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	FIRMA (autógrafa)
Jiménez Castillo Yuly Shirley	<i>Yuly Jiménez</i>

21.1-51-20.

LA REVISORÍA FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por: Yuly Shirley Jiménez Castillo¹

Resumen

En el presente artículo se pretende dar a conocer el papel que realiza el revisor fiscal en las propiedades horizontales con base a lo establecido en la ley 675 del 2001 la cual regula este régimen y establece en su capítulo XIII la obligatoriedad de tener un revisor fiscal y las funciones que este debe cumplir, implementando lo estipulado por la ley. Este artículo fue realizado con base en la metodología de la reflexión a partir del estudio analítico de documentos y discusiones académicas.

Finalmente se concluye que el revisor fiscal es de gran importancia en la propiedad horizontal y que este debe estar inmerso en todo lo relacionado con las copropiedades como lo son temas de convivencia, comunicación, código de policía y demás.

Palabras clave: administradores, auditorias, copropietarios, funciones, propiedad horizontal.

Abstract

This article aims to publicize the role of the reviewer fiscal in horizontal properties on the basis of the provisions of Law 675 of 2001, which regulates this regime and establishes in Chapter XIII the obligation to have a reviewer fiscal and the functions that it must fulfill, implementing the provisions of the law. This article was based on the methodology of reflection based on the analytical study of documents and academic discussions.

Finally, it is concluded that the reviewer fiscal is of great importance in the horizontal property and that this must be immersed in everything related to the copropiedades as they

are topics of coexistence, communication, police code and others.

Keywords: administrators, audits, co-owners, Functions, horizontal property.

Introducción

El presente artículo, pretende dar a conocer el rol del revisor fiscal dentro de la propiedad horizontal, la cual ha ido incrementando su importancia durante los últimos años, este régimen se encuentra regulado por la ley 675 de 2001 en la cual se establecen los derechos de los propietarios, manejo de los bienes comunes, como se debe realizar su administración y demás generalidades sobre las copropiedades, dentro de las cuales encontramos la obligatoriedad de tener un revisor fiscal.

La finalidad de este es analizar las diferentes responsabilidades que tiene el revisor fiscal dentro de las copropiedades, la normatividad bajo la cual está regulado, interpretándola de la mejor manera para poder ejercer el encargo con ética y moral adecuada.

Método

Este artículo es esencialmente teórico llevado a cabo a través de la reflexión a partir del estudio analítico de documentos y discusiones académicas sobre el rol que desempeña el revisor fiscal en la propiedad horizontal.

Resultados

La propiedad horizontal es un régimen regulado por la Ley 675 de 2001, en la cual se establecen todas las generalidades administrativas, sociales y tributarias que debe tener en cuenta todo aquel que haga parte de dicho régimen, en su capítulo XIII se puede encontrar la obligatoriedad que tiene este régimen de tener un revisor fiscal y en el mismo se establecen los requisitos que deben tener en

¹ Estudiante de Contaduría Pública de noveno semestre de la Universidad de Cundinamarca, extensión Chía.

cuenta los administradores para elegirlo. La función que debe desempeñar el revisor fiscal en este sector debe ser de acuerdo a lo establecido en el artículo 207 del código de comercio, teniendo presente la normatividad actual que lo rige tanto penal Ley 222 de 1995 en el artículo 43, civil artículo 211 del código de comercio y profesional artículo 214 y 216 del código de comercio.

El revisor fiscal en la propiedad horizontal deberá aplicar como en cualquier otro encargo los diferentes procedimientos, auditoría financiera en la que analizara las operaciones contables de la copropiedad; de gestión donde evaluara las funciones de los administradores en cuanto a los recursos si cumplen con lo establecido por la ley, si se están utilizando de la mejor manera y si lo han hecho en pro de la comunidad; la auditoria de control interno donde realizara un análisis profundo sobre los diferentes procedimientos realizados.

Discusión

La propiedad horizontal

La propiedad horizontal a lo largo de los años ha venido creciendo a gran escala, pues es una de las mejores opciones por las que se puede optar hoy en día para acceder a una vivienda, es considerada como una figura jurídica lo cual la obliga a llevar contabilidad, aunque en estos casos no se tenga un registro en cámara de comercio esta si deberá estar registrada ante la alcaldía la cual expedirá una representación legal de persona jurídica ya que esta es una entidad sin ánimo de lucro, lo que permite que en la sociedad se especule que en estas entidades se lleva una contabilidad simple, en donde no se reparten utilidades, pensando así que el desarrollo de la profesión contable dentro de esta es de menor importancia.

Las copropiedades generan o se rodean de un sin número de funciones, en las que se debe tener conocimiento de varios componentes, requiriendo profesionales idóneos capaces de realizar su labor en este sector, dado que dentro de esta no solo se tiene en cuenta el

sector financiero, contable y económico, si no también se debe tener en cuenta la parte social.

Revisor fiscal en las copropiedades

En el año 2001 se expide la Ley 675 bajo la cual se regula dicho régimen, en esta se establece los diferentes lineamientos bajo los cuales se debe regir la propiedad horizontal, en el artículo 56 se menciona la obligatoriedad que tienen los conjuntos de uso comercial o mixtos de tener un revisor fiscal, los requisitos que debe tener en cuenta la asamblea general de propietarios en el momento de elegir el revisor fiscal, el cual deberá contar con un título y matrícula profesional vigente en contaduría pública, inscrito ante la Junta Central de Contadores, adicionalmente nombra que este no podrá tener una vivienda o bienes privados a su nombre en dicha copropiedad, así mismo tener algún parentesco, nexos comerciales o cualquier actividad que lo involucre con los miembros administrativos, para que así el desarrollo de su trabajo sea de forma independiente sin nada que pueda ocasionarle una falta de objetividad y juicio profesional. (Congreso de la República, 2001). No obstante, en dicho artículo también se menciona que para el caso de las propiedades horizontales de uso residencial la asamblea está en la facultad de decidir de manera autónoma si es pertinente tener revisor fiscal, teniendo en cuenta que el profesional podrá ser copropietario o poseer algún bien dentro de la misma copropiedad.

Funciones del revisor fiscal

El revisor fiscal dentro del desarrollo de sus funciones deberá ceñirse a lo estipulado por la ley. El capítulo 57 de la Ley 675 de 2001 establece que este deberá cumplir con lo establecido en la Ley 43 de 1990, no obstante el código de comercio en su artículo 207 nos da a conocer las funciones que debe llevar en los diferentes sectores en los que se desempeñe, el revisor fiscal al ser un ente de control y según el numeral 6 de dicho artículo deberá cerciorarse de que se cumpla lo establecido en la Ley 675 de

2001 en la cual como ya se dijo anteriormente, dictamina los diferentes derechos, obligaciones y normas que deben seguir tanto administradores como copropietarios, así mismo regula la conservación de los diferentes bienes comunes que están dentro de la misma, en consecuencia este deberá contar con un equipo interdisciplinario, ya que deberá tener conocimiento de todo lo que rodea la propiedad horizontal para que de esta manera pueda dar un juicio acerca de si se está cumpliendo lo estipulado por la ley.

La Ley 675 de 2001 describe tres funciones frente a la propiedad horizontal cabe resaltar que el revisor fiscal deberá cumplir con todas las funciones que establece la ley, ahora bien las responsabilidades establecidas en esta, son el controlar las diferentes funciones de la persona jurídica, convocar a asamblea extraordinaria cuando haya necesidad o se encuentren irregularidades dentro de la copropiedad, impugnar decisiones de la asamblea cuando estos no se ajusten a lo establecido legalmente y dar fe pública de las reuniones que realice la asamblea de manera no presencial.

Responsabilidades que recaen sobre el revisor fiscal

Existen una serie de normativas que regulan dicha profesión en diferentes ámbitos como lo son:

La responsabilidad civil la cual la podemos encontrar en el art 211 del código de comercio el cual nos dice que “El Revisor Fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o terceros por negligencia o dolo en el cumplimiento de funciones” (Código de Comercio,1971). Cabe resaltar que el revisor fiscal no es responsable de aquellos actos que realicen los administradores o a quienes les esté prestando sus servicios, según lo establecido en el artículo 41 de la Ley 43 de 1990;por lo tanto si no es responsable este si tiene el deber de informar de aquellas irregularidades que encuentre, puesto que independientemente del sector en

el que este prestando sus servicios se considera un representante del estado, órgano de supervisión privada e independiente, según el art 207 del código de comercio en el que se habla de las funciones del mismo, el numeral 3 establece que el revisor fiscal deberá colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia en el caso de encontrar alguna irregularidad, sin embargo, tendrá que informar primero por escrito a la asamblea o junta directiva de la copropiedad, en la que en ocasiones puede que algunos de los asambleístas cuestionen su criterio aunque éste lo presente bajo las normas legales vigentes, ya que muchas veces en las copropiedades prima el bien particular antes que el bien común minimizando así su profesionalismo.

La responsabilidad penal la cual podemos encontrar en la Ley 222 de 1995 en el artículo 43 el cual establece por qué y la manera en que se procederá a ser sancionado.

La responsabilidad profesional presente en el artículo 214 y 216 del código de comercio se describe el deber que tiene el revisor fiscal como profesional ético pues tendrá que guardar prudencia con los actos de los que tenga conocimiento, deberá seguir lo expreso en la ley para poder comunicar, así como también establecer la forma en que la ley procederá en caso de que este no cumpla con lo dicho anteriormente.

La responsabilidad disciplinaria en el artículo 217 del código de comercio observamos por quienes serán impuestas las sanciones a que haya lugar, es así como el revisor fiscal deberá tener muy presente toda la normatividad que lo rige en el incumplimiento de una u otra responsabilidad que le pueda ocasionar una serie de sanciones.

Encargos del revisor fiscal en la propiedad horizontal

La revisoría fiscal se realiza con base en la aplicación de procedimientos de auditoría,

llevando a cabo una auditoria integral dentro de la cual encontramos:

Auditoria financiera

En la que el revisor fiscal examinará los estados financieros de la copropiedad, si estos representan razonablemente la situación financiera de la misma y si se están preparando con base a las normas aplicables al grupo al que pertenezca esta, analizara tanto las operaciones financieras como contables que realice la administración de la copropiedad, generando una comparación con la información encontrada en libros y sus respectivos soportes, generando un informe sustentado en pruebas y evidencias halladas; cumpliendo así con lo estipulado en el código de comercio en los artículos 207 y 208.

Auditoria de cumplimiento

Analizara los procesos realizados por la administración, si todos estos han sido llevados a cabo bajo la normativa que los rige, ya sea contable, administrativa, tributaria, social entre otras; de igual manera observara si se está llevando a cabalidad lo establecido por la asamblea, no obstante, cabe resaltar que la responsabilidad de cumplir con la normativa es solo de la administración, la función del revisor fiscal en este caso es la de evaluar que se este ejecutando bajo la normativa.

Auditoria de gestión

El revisor fiscal deberá evaluar la manera en que los administradores han utilizado los recursos, si estos han sido empleados de manera eficiente y eficaz, de igual manera si han cumplido con lo establecido por la asamblea y si esto ha sido en beneficio de la comunidad residencial, permitiendo así conocer si dentro de la copropiedad se está dando un mal manejo de los recursos provocando malversaciones económicas, en el caso de que se den este tipo de situaciones el revisor fiscal deberá cumplir con lo establecido en el artículo 207-2 del código de comercio en el cual se fija el deber que tiene de informar en el caso de

encontrar irregularidades en el funcionamiento de la propiedad horizontal.(Código de comercio,1971)

Auditoría de control interno

Complementa las mencionadas anteriormente, pues a través de esta el revisor fiscal realiza un análisis profundo de lo mencionado anteriormente con el fin de obtener pruebas suficientes y adecuadas para así emitir su informe final.

El compromiso que debe tener el revisor fiscal

Ahora bien, de acuerdo a los procedimientos que debe realizar el revisor fiscal en la propiedad horizontal, se evidencia la gran responsabilidad que tiene este sobre hechos como la corrupción que se pueden llegar a dar en este régimen, pues en caso tal se tendría la certeza de que el actuar del revisor fiscal no se está llevando de la mejor manera, haciéndolo cómplice de dichos actos, ocasionando en él una sanción, pues el artículo 26 de la Ley 43 de 1990 establece que se le impondrán sanciones a aquellos revisores fiscales que no denuncien las prácticas corruptas que conocen en el ejercicio de sus funciones.

Como bien sabemos la función principal del revisor fiscal es la de fiscalizar los hechos que realiza una sociedad, una responsabilidad bastante grande pues la ineficiencia de dicha función conduce a que no haya una razonabilidad y una representación fiel de los hechos. La ineficiencia de este puede generar una serie de sucesos en las diferentes áreas de la copropiedad, en cuanto a la parte contable se pueden generar malversaciones económicas tanto internas como externas; en cuanto a la parte social una vulneración de derechos de los copropietarios; en cuanto a la parte administrativa puede generar una mala administración, y finalmente y no menos importante en cuanto a su ética profesional, dejando de lado la normativa, es decir, dejando de cumplir lo estipulado en algunas normas, la

Junta Central de Contadores en el año 2021 sancionó a la señora Juliee Lisseth Jaimes Plata por incumplir lo establecido en el artículo 205 del código de comercio, el artículo 50 de la ley 43 de 1990 y el artículo 56 de la ley 675 de 2001, (JCC,2021) dado que ella aceptó el cargo de revisoría fiscal en el edificio Portal de la Avenida donde la administradora de este tenía lazo dentro del segundo grado de consanguinidad con ella, generando una falta grave dado el hecho que podría restarle independencia y objetividad en su juicio profesional y en consecuencia obteniendo una suspensión por 12 meses; es así como este tipo de hechos no solo afectan al profesional directamente involucrado pues también genera desprestigio y desconfianza en el ejercicio de la profesión contable, es allí donde el revisor fiscal debe tener muy presente sus responsabilidades y las consecuencias que puede llegar a tener en caso de no realizar de forma adecuada su trabajo.

Sumario

La propiedad horizontal es un régimen que abarca varias funciones, tales como: administrativas, sociales y económicas, es allí donde el papel de la revisoría fiscal debe ser más que enfocado a su ámbito profesional. El equipo de trabajo de revisoría fiscal deberá ser interdisciplinario contando con una serie de profesionales de acuerdo a la entidad en el que se esté desarrollando, ya que la normativa que lo rige no es solo en cuanto al ámbito contable. Es así como de la realización de la revisoría fiscal bajo lo establecido por las distintas normas depende que en estas sociedades no se generen ningún tipo de malversaciones económicas, vulneración de derechos, y falta de ética profesional pues en el caso de que se presente alguno de estas fallas se estaría dando a conocer que en el desarrollo de sus funciones este no las realizó de la mejor manera lo cual le pueden generar una serie de sanciones, desprestigiando y generando cierta desconfianza sobre el profesional contable en el desarrollo de su actividad como revisor fiscal.

Agradecimientos

Agradecer inicialmente a Dios, a mi familia, padre, madre, hermana y hermanos, pues gracias a su apoyo incondicional he sabido sobrellevar y culminar de la mejor manera esta carrera; a mis amigas con quien he reído, llorado y disfrutado cada paso en la universidad; y por último y no menos importante a la Universidad de Cundinamarca extensión Chía a cada uno de los profesores que con su exigencia, conocimiento y compromiso hicieron de esta una etapa más que satisfactoria.

Referencias

- Código de Comercio. (27 de marzo de 1971). Decreto 410 DE 1971. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1833376>
- Congreso de la república. (3 de agosto de 2001). Ley 675. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811>
- Congreso de la república. (13 de diciembre de 1990). Ley 43. Por la cual se adiciona la ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de contador público y se dictan otras disposiciones. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://n9.cl/lxdni>
- Congreso de la república. (20 de diciembre de 1995). Ley 222. Por la cual se modifica el Libro II del código de comercio, se expide un nuevo régimen de Procesos Concursales y se dictan otras disposiciones. Bogotá, Colombia. Obtenido de: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1655766>
- JCC (2022) Junta Central de contadores: Sanciones a contadores, Obtenido de Junta Central de Contadores:

<https://sgr.jcc.gov.co:8181/apex/f?p=119%3A1%3A0%3A>

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
(2015). *Normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de información*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=76745>