

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
VIVIAN DEL SOCORRO ALVAREZ JIMENEZ
libra0791@une.net.co

Asunto: **Consulta 1-2020-009717**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	27 de Abril de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0444 – CONSULTA
Código referencia:	O-610162
Tema:	REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL

CONSULTA (TEXTUAL)

“Acudo a ustedes para esclarecer la siguiente inquietud:

Un edificio o conjunto de uso exclusivamente residencial sometido a la Ley 675 de 2001 decide establecer la figura del Revisor Fiscal, al no ser obligatoria dicha figura según la Ley en mención ¿debe ser el postulante y elegido obligatoriamente Contador Público siendo para un cargo potestativo?

Mi anterior duda se las comento dado que, en la Orientación Técnica N° 15 el CTCP ha dicho que NO debe ser estrictamente Contador Público a quien se elige como Revisor Fiscal Potestativo (no exigido por la Ley), pero en la respuesta a la consulta 2020-0073 con código de referencia O-4-962, el CTCP:

“Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.” (Resaltado propio)

*En este caso debe cumplir con las funciones que las Leyes establecen para el cargo de Revisor Fiscal **y tener la calidad de Contador Público**”. La negrita es mía.”*

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

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

RESUMEN

“...La Ley 675 de 2001, en su artículo 56 establece que las copropiedades de uso residencial no están obligadas a tener revisor fiscal, no obstante será potestativo que decidan tenerlo, caso en el cual deberá ser contador público.”

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

De acuerdo a los términos de la pregunta planteada y citando la consulta 2020-0073 referida por el petionario, nos permitimos hacer las siguientes aclaraciones:

“(...) Si la Asamblea de copropietarios crea voluntariamente dicho cargo, deberá expresar sus funciones, sus requisitos, remuneración y en general las condiciones establecidas para ejercer sus funciones.

Si decide la Asamblea dentro de su potestad crear la función de Revisoría Fiscal, éste debe ser contador público y si los estatutos no le definen funciones específicas éstas serán las definidas en el artículo 207 del código de comercio.

La Ley 675 de 2001, establece claramente cuándo los conjuntos de propiedad horizontal deben tener revisor fiscal, en los siguientes términos:

“Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.”
(Resaltado propio)

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

*En este caso debe cumplir con las **funciones que las Leyes establecen para el cargo de Revisor Fiscal y tener la calidad de Contador Público.***

Ahora bien, la Ley 43 de 1990 por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960 reglamentaria del “ejercicio del contador público” establece claramente que en su artículo 2º en relación con las “actividades relacionadas con la ciencia contable” que la revisoría fiscal es una de estas actividades y por tanto quien la debe ejercer es un contador público. Así mismo el artículo 13 de la misma Ley establece meridianamente que: “se requiere tener la calidad de contador público en los siguientes casos:

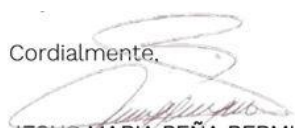
1. Por razón del cargo:
 - a) Para desempeñar las funciones de revisor fiscal (...).”.

De donde no es difícil concluir que el cargo de Revisor Fiscal solamente **debe ser ejercido** por un Contador Público independientemente de las funciones que le asigne la asamblea que generalmente están en concordancia con las generales establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio.

En conclusión, las copropiedades con carácter residencial pueden potestativamente establecer la figura del revisor fiscal. Este profesional deberá ser contador público de manera obligatoria. No obstante al no tener la obligatoriedad de tener revisor fiscal, pueden establecer la figura de un auditor interno, de un auditor financiero o un auditor externo, de esa manera este será voluntario y realizará su trabajo de acuerdo con lo pactado con el profesional, quine también, será ser contador público. También pueden nombrarse miembros de la copropiedad para realizar labores de control, las cuales pueden ser realizadas por profesionales diferentes a los contadores públicos, en ese caso no deberá nunca mencionarse que actúa en calidad de revisor fiscal.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTC

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona,
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano

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



Radicación relacionada: 1-2020-009854

CTCP

Bogota D.C, 5 de junio de 2020

Señor(a)
Franklin Baquero
franklin_baquero@outlook.com; emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0444

Saludo:
Por este medio, damos respuesta a su consulta

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

Jesús María Peña Bermúdez
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0444 REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL_JMPB.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT

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

<http://www.mincit.gov.co>



GD-FM-009.v20