



CTCP-10-01192-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

**DIEGO LEONARDO AZUERO PRADO**

E-mail: diegoleon06@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-023077

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	19 de septiembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-841-CONSULTA
Código referencia	O-4-962
Tema	Revisoría Fiscal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

#### RESUMEN:

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 especifica que los conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a contar con Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios. El Art. 57, indica que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 y demás disposiciones que la modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, razón por la cual la Ley 675 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, debiendo remitirse a lo señalado en el 207 del C. Co.

En los edificios de uso exclusivamente residencial, dado que no existe obligación de tener revisor fiscal, el máximo órgano social tiene libertad para definir sus funciones. Además de lo anterior, el Revisor Fiscal potestativo podría no tener la calidad de contador público, caso en el cual el revisor no podrá autorizar con su firma los estados financieros ni dictaminar sobre ellos.

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



95-2018002048



## CONSULTA (TEXTUAL)

1. "...1. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso comercial? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?
2. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso mixto? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?
3. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial sin zonas comunes? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?
4. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial con zonas comunes? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?
5. ¿Qué requisitos debe cumplir el revisor fiscal a la hora de solicitar sus servicios?
6. ¿Qué inhabilidades y/o incompatibilidades existe en las leyes o normatividad vigente con el revisor fiscal en el momento de contratar sus servicios?
7. Caso: ¿si un propietario (contador público con su tarjeta profesional) se vincula de manera voluntaria como revisor fiscal de su mismo conjunto residencial, estaría infringiendo alguna ley o causal de impedimento para realizar dicha labor encomendada?
8. ¿Cuáles son las sanciones que se aplican a las propiedades horizontales por no cumplir con los parámetros exigidos en la ley y que entidades aplican las sanciones?

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.



La orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, establece directrices que se deben observar en materia de revisoría fiscal en este tipo de entidades, la cual puede obtenerse en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

También es pertinente indicar, que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia las normas de aseguramiento en Colombia, los Contadores Públicos que realicen trabajos de auditoría de información financiera, revisión de información financiera histórica, otros trabajos de aseguramiento u otros servicios profesionales, aplicarán las NIA, las NITR, las ISAE o las NISR, contenidas en el anexo 4 del decreto 2420 de 2015. Así mismo, dicho anexo, será de aplicación obligatoria por los revisores fiscales que presten sus servicios, a entidades del Grupo 1, Y a las entidades del Grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de activos o, más de 200 trabajadores.

Todos los Contadores Públicos en Colombia, desde el 1 de enero de 2016, en su ejercicio profesional tienen la obligación de aplicar las normas de control de calidad y de ética contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y otras normas que lo modifican, adicionan o sustituyen. El código de ética, indica que el Contador Público tiene la obligación de identificar las amenazas y aplicar las salvaguardas antes de aceptar encargo de revisoría fiscal, y para ello es necesario realizar una evaluación del cliente conforme a lo establecido en la norma de control de calidad.

A continuación, nos referiremos a cada una de sus preguntas, incorporando las directrices que consideramos pertinentes:

**1. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso comercial? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?**

**2. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso mixto? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?**

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 especifica que los conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a contar con Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios.

El Art. 57 de la Ley 675 de 2001, también determina que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifique, adicione, complemente o sustituya.

Por aplicación supletiva (Ver Art. 15 de la Ley 1314 de 2009), cuando no se hayan establecido las funciones del revisor fiscal, se deberá considerar lo establecido en el Art. 207 y siguientes del C. Co., a saber:



*"Art. 207. Son funciones del revisor fiscal:*

- 1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;*
- 2) 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;*
- 3) Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;*
- 4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*
- 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;*
- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
- 7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*
- 8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,*
- 9) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.*
- 10) Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente: Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores."*

**3. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial sin zonas comunes? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?**

**4. ¿Es necesario y obligatorio contratar revisoría fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial con zonas comunes? Y ¿cuáles son las leyes o normatividad vigente en caso de ser la respuesta negativa o afirmativa?**

Para los edificios o conjuntos de uso residencial, no es obligatorio el nombramiento del Revisor Fiscal, por lo que será potestativo, si así lo decide la Asamblea General de Copropietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

En tal sentido, no le será obligatorio cumplir con las funciones contempladas en el parágrafo del Art. 207 del C. Co., sino aquellas funciones que los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) o la Junta de Socios (Asamblea de Propietarios) le asignen, queriendo decir esto que lo que no está ordenado o pedido por la ley puede ser obviado. El parágrafo del mencionado artículo indica lo siguiente:



*(...). Art. 207. Parágrafo.- En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo de revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o Asamblea General, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.” (Negrilla por fuera del texto).*

De acuerdo con lo anterior, en los edificios de uso exclusivamente residencial, dado que no existe obligación de tener revisor fiscal, el máximo órgano social tiene libertad para definir sus funciones. Además de lo anterior, el Revisor Fiscal potestativo podría no tener la calidad de contador público, caso en el cual el revisor no podrá autorizar con su firma los estados financieros ni dictaminar sobre ellos.

### 5. ¿Qué requisitos debe cumplir el revisor fiscal a la hora de solicitar sus servicios?

Para ejercer el cargo de Revisor Fiscal se requerirá ser Contador Público, estar habilitado legalmente para ejercer la profesión (no estar suspendida ni cancelada la Tarjeta Profesional), y los demás requisitos de carácter especial que establezcan los estatutos de la copropiedad.

La ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión contable, establece:

- Art. 1- Requisitos para la inscripción como contador público
- Art. 8 - Normas que deben observar los contadores públicos
- Art.11 - Certificación y Dictamen de los estados financieros
- Art. 41 a 46 - Relación del contador público con los usuarios de sus servicios

### 6. ¿Qué inhabilidades y/o incompatibilidades existen en las leyes o normatividad vigente con el revisor fiscal en el momento de contratar sus servicios?

Las Inhabilidades e incompatibilidades para el contador público, son las establecidas en los artículos 47 a 51 de ley 43 de 1990.

### 7. ¿Si un propietario (contador público con su tarjeta profesional) se vincula de manera voluntaria como revisor fiscal de su mismo conjunto residencial, estaría infringiendo alguna ley o causal de impedimento para realizar dicha labor encomendada?

Si el cargo de revisor fiscal es potestativo, no se estaría infringiendo ninguna disposición legal, a menos que el reglamento de la copropiedad así lo establezca.

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 indica:

*Art. 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.  
Jurisprudencia Vigencia*



*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. (Subrayado y negrita por fuera del texto)**

## 8. ¿Cuáles son las sanciones que se aplican a las propiedades horizontales por no cumplir con los parámetros exigidos en la ley y que entidades aplican las sanciones?

El CTCP no tiene competente para pronunciarse sobre el tipo de sanciones que pueden aplicarse a las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto por el incumplimiento de los requerimientos legales. Dependiendo de si la inquietud se refiere a las sanciones aplicables para la entidad (copropiedad) o para los contadores públicos que certifican o dictaminan los estados financieros, sus inquietudes deberán dirigirse a la autoridad que ejerce inspección vigilancia y control, la cual entendemos que es la Alcaldía Municipal o Distrital (Ver Art. 8 de la Ley 675 de 2001) o a la U.A.E. de la Junta Central de Contadores, autoridad disciplinaria de la profesión contable en Colombia. La Ley 43 de 1990 contiene algunos lineamientos sobre los tipos de sanciones aplicables para los Contadores Públicos.

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,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**  
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Luis Henry Moya Moreno



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 23 de Octubre del 2018

**1-2018-023077**

Para: **diegoleon06@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2018-025295**

NOMBRE DESTINATARIO

Asunto: consulta 2018-841

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia.

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJERO

Anexos: 2018-841 O-4-962 Revisoría Fiscal.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco-leonardo varon garcia-luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6  
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v15