



CTCP-10-01727-2017  
Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**DANIEL FELIPE OSPINA SANCHEZ**  
[Abg.felipe.ospina@gmail.com](mailto:Abg.felipe.ospina@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-INFO-17-020285

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	06 de Diciembre de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-1059 CONSULTA
Tema	REVISORIA FISCAL – COPROPIEDADES

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, 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

*"Dependiendo del tipo de entidad sin ánimo de lucro, se deberá cumplir con el requerimiento de tener revisor fiscal si el marco normativo aplicable a la entidad así lo exige."*

#### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

1. Por medio del presente y haciendo uso de mi derecho de petición, les solicito conceptuar sobre la naturaleza y funciones de un revisor fiscal en una propiedad horizontal, razones de su obligatoriedad para usos mixtos y comerciales, consecuencias legales y tributarias si no son nombrados por la asamblea.

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



2. Y por último, que es lo que salvaguarda un revisor fiscal en un conjunto bajo ese régimen de propiedad horizontal, visto desde las 3 aristas, comercial, mixto o residencial.  
(...)"

## 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.

Acerca de la primera pregunta planteada por el peticionario, nos permitimos señalar que se encuentra resuelta en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2016-192 del 02 de marzo de 2016, y el cual para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_concepto.php?concept\\_id=2016](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2016) (Última revisión del enlace: 30-11-2017).

En cuanto a la obligatoriedad de tener revisor fiscal, este Consejo se pronunció en una consulta similar con número de radicación 2016-410 del 16 de mayo de 2016, y el cual para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_concepto.php?concept\\_id=2016](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2016) (Última revisión del enlace: 30-11-2017).

Para su interrogante relacionado con las *consecuencias legales y tributarias si no son nombrados por la asamblea*, en nuestra opinión, las consecuencias legales de un nombramiento realizado por un organismo diferente a la asamblea de copropietarios, dará lugar a que todas las actuaciones de ese revisor fiscal se consideren nulas. En cuanto a las consecuencias tributarias, es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, el CTCP no tiene la competencia para pronunciar sobre este particular. Sugerimos al peticionario direccionar dicha consulta a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Respecto de su segunda pregunta, en nuestra opinión, el entender que salvaguarda el revisor fiscal en las copropiedades comerciales o mixtas, se entiende a través del análisis de las responsabilidades de este profesional, las cuales fueron definidas en la Orientación No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", expedida por este Consejo en Octubre de 2015 y la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas. A continuación citamos las responsabilidades, a saber:

### "Responsabilidades del Revisor Fiscal"

*Las responsabilidades pueden ser: disciplinarias, contravencionales, civiles y penales.*

*Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son sancionadas por la Junta Central de Contadores, con sanciones que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional. Lo anterior, con base en lo establecido en el Art. 45 de la Ley 43 de 1990, donde se podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, para garantizar que la contaduría pública se ejerza de*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Las responsabilidades contravencionales ocurren por violación de la ley cuando tal conducta no se tipifica como delito. Son sancionadas por las autoridades de supervisión, y consisten en multas, remoción del cargo o interdicción<sup>74</sup> para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando por hechos, o negligencia, relacionados con el ejercicio de la Revisoría fiscal se causen daños a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo los jueces los encargados de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

Hay responsabilidad penal, cuando en ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, este viola la ley de manera intencional o dolosa incurriendo en un delito, por lo tanto, esta conducta es sancionada por la justicia penal, pudiendo llegar a la privación de la libertad. Los Arts. 211 y 212 del C. Co., se refiere a las responsabilidades del revisor fiscal en los siguientes términos:

"Art. 211. Responsabilidad del revisor fiscal. El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o a terceros, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.

Art. 212, Responsabilidad penal del revisor fiscal que autoriza balances o rinde informes inexactos. El revisor fiscal que, a sabiendas, autorice balances con inexactitudes graves, o rinda a la asamblea o a la junta de socios informes con tales inexactitudes, incurrirá en las sanciones previstas en el Código Penal para la falsedad en documentos privados, más la interdicción temporal o definitiva para ejercer el cargo de revisor fiscal."

En los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, 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 relación con este tema, la ley ha establecido que cuando el revisor fiscal sea potestativo, no lo será obligatorio cumplir con las funciones contempladas en el 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 párrafo del mencionado artículo indica lo siguiente:

"(...). Art. 207. Párrafo.- 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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**

Consejero – Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

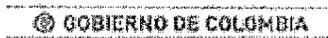
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Wilmar Franco Franco

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.v12



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

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

Bogotá D.C., 26 de Diciembre del 2017

**1-INFO-17-020285**

Para: **abg.felipe.ospina@gmail.com**

**2-INFO-17-013274**

DANIEL FELIPE OSPINA SANCHEZ

Asunto: derecho de petición

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJERO

Anexos: 2017-1059.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12

