



CTCP-10-01044-2018

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

GERARDO NIETO JARAMILLO

Gnieto18@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-018761

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	15 de agosto de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-693 CONSULTA
Tema	NOMBRAMIENTO DEL REVISOR 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, 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 Revisor Fiscal deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiere considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad."

CONSULTA TEXTUAL

"{...}

Yo, Gerardo Nieto Jaramillo, (...) me permito solicitar a ustedes, me sea (sic) expida un concepto o aclaración con respecto al poder ejercer el cargo de Revisor Fiscal en un conjunto de uso residencial donde soy propietario de uno de los inmuebles basado en los siguientes argumentos:

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE
TODOS



SG-2018002048

GD-FM-009.v14



En el año 2008 me fue adelantado un proceso disciplinario radicado bajo el número (...) por ejercer como Revisor Fiscal en el Conjunto Santa Monica (...) desde el 12 de marzo de 2005.

Con fecha 1 de noviembre del año 2008 la Junta Central de Contadores determinó el auto de archivo definitivo de acuerdo con diligencias previas número (...) de acuerdo a: "...que no existen argumentos jurídicos para continuar con la investigación disciplinaria adelantada en contra del profesional GERARDO NIETO JARAMILLO, toda vez que no existe prohibición legal ni impedimento expreso en la ley 43 de 1990 frente al hecho que el profesional se desempeñe como Revisor Fiscal del Conjunto residencial siendo propietario, motivo por el cual se ordena el archivo frente a este hecho".

Basado en lo anterior en el año 2010, me postulé y fui nombrado como Revisor Fiscal del Conjunto de Uso Residencial Santa María del Salitre, labor que desempeñe hasta marzo del año 2011, donde fue nombrado otro profesional de la Contaduría como Revisor Fiscal, dado que no podía continuar por cuestiones personales.

Durante el año 2010, todos los residentes conocían que era propietario de un apartamento del Conjunto Santa María del Salitre, en dicho año no se presentaron objeciones para mi nombramiento al cargo en el momento de la elección ni durante el periodo que ejecute esta labor.

De acuerdo con lo sucedido en el año 2008 y 2010, acepte el nombramiento como Revisor Fiscal del Conjunto de uso residencia (sic) Santa María del Salitre en Asamblea General de propietarios realizada en el mes de abril del año 2018 teniendo en cuenta:

- Que de acuerdo por lo comentado por la Junta Central de Contadores en el auto de archivo definitivo "El reglamento de propiedad Horizontal no puede ir en contravía del ordenamiento jurídico superior, ni puede desconocer la supremacía de las leyes".
- Ley 675 de 2001 en el Artículo 56 inciso final, permite el nombramiento de un propietario como revisor fiscal, disposición que dice:

"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".

Es así como la decisión de la asamblea al nombrar al revisor fiscal corresponde a lo que la ley 675 de 2001 permite, siendo esta última una norma superior al Reglamento de Propiedad Horizontal, que prima por su esencia.

- Que no se presentó ninguna objeción para mi nombramiento por parte de los asistentes a la Asamblea General.

Es de precisar, que el Consejo de Administración ha informado que la persona que no esté de acuerdo con el nombramiento del Revisor Fiscal debe demandar el Acta de Asamblea

Durante los meses de mayo, junio y julio he presentado informes a todos los residentes y/o propietarios, sobre las gestiones realizadas por parte del Consejo de Administración y más como Revisor Fiscal.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE
TODOS



ISO 14001
CERTIFICADA

GD-FM-009.v14



Como en dichos informes se han efectuado comentarios sobre los periodos anteriores, han surgido algunos quejosos (miembros de la administración anterior) que por su falta de interpretación de la ley 675 de 2001 y el desconocimiento que el reglamento de Propiedad Horizontal no puede ir en contravía del ordenamiento jurídico superior, han presentado una serie de tutelas, escritos, hasta llegar a promover una Asamblea Extraordinaria para demostrar la inhabilidad del Revisor Fiscal nombrado en la asamblea general de propietarios, pueda ejercer dicha labor, ya que aducen que estoy impedido, en razón a que el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 114 numeral 9 establece que "el revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto".

Por todo lo anterior es que solicito a ustedes se me expida un concepto que clarifique que yo, Gerardo Nieto Jaramillo, no estoy contraviniendo las normas legales y mi nombramiento no está en desacuerdo con la ley, si así lo consideran ustedes.
(...)"

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.

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001, acerca del revisor fiscal, establece:

"ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, 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."
(Subrayado fuera de texto).

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas. Sobre el tema objeto de la consulta, se manifiesta lo siguiente:

"Revisoria fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial"

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE
TODOS



80-2018002043

GD-FM-009.v14



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 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.”

Así las cosas, dando respuesta a la inquietud planteada por el peticionario, en nuestra opinión, basados en la normatividad antes citada, aun cuando las copropiedades de uso residencial no tienen la obligatoriedad de tener revisor fiscal, estas copropiedades pueden tener la figura de revisoría fiscal de manera potestativa. En los casos en que el revisor fiscal sea de manera potestativa, tanto las funciones como las condiciones para su nombramiento deben ser ajustadas a las condiciones definidas en los estatutos de la Copropiedad. El nombramiento de un revisor fiscal en este tipo de copropiedades, sin cumplir lo definido en los estatutos, se dará como No Valido.

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 – Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León

Nit. 830115297-6

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

Conmutador [571] 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

EL FUTURO ES DE
TODOS



ISO 9001:2015
CERTIFICADA

GD-FM-009.v14



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 24 de Septiembre de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-018865



2-2018-021748

Señor

GERARDO NIETO

Señor

Gnietoj18@hotmail.com

GERARDO NIETO

Gnietoj18@hotmail.com

BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: traslado de solicitud de consulta de gerardo nieto 2018-693

Cordial Saludo:

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

Atentamente,

Cordialmente;

Firmado Digitalmente por

Luis Henry Moya Moreno
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
Consejo Técnico de la Contaduría
Fecha: 24/09/2018 05:23:03



LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2018-693.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Aprobó: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

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





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 24 de Septiembre de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-018761



2-2018-021749

Señor

GERARDO NIETO JARAMILLO

Señor

Gnietoj18@hotmail.com

GERARDO NIETO JARAMILLO

Gnietoj18@hotmail.com

BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: solicitud de concepto sobre poder ejercer el cargo de revisor fiscal en conjunto residencial 2018-693

Cordial Saludo:

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

Atentamente,

Cordialmente;

Firmado Digitalmente por

Luis Henry Moya Moreno
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
Consejo Técnico de la Contaduría
Fecha: 24/09/2018 05:23:55



LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2018-693.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Aprobó: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

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

