

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**ELISA SARMIENTO TORRES**  
E-mail: esato410@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-001618

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	27 de enero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0073 -CONSULTA
Código referencia	O-4-962
tema	Obligación de tener revisor fiscal en copropiedades residenciales

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulan en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, 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:**

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 no deberá ser contador público salvo que realice alguna de las funciones relacionadas con la ciencia contable en general, o que no le asigne funciones propias y deba desarrollar las funciones generales establecidas en el código de comercio.

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



GD-FM-009.v20

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“En edificio de Propiedad Horizontal exclusivamente residencial un miembro del Consejo de Administración propietario de Unidad y Contador Público es nombrado por la Asamblea de Copropietarios para cumplir funciones bajo la figura de “revisoría de Cuentas” y a la vez se le nombra como miembro del Consejo de Administración. Pregunta: ¿cuál es el régimen legal y desarrollo jurisprudencial de unificación sobre inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y/o conflicto de intereses, de los revisores de cuentas, de los contadores, y de los miembros del Consejo de Administración que prohíba esta doble y coetánea designación, es decir, para el mismo periodo?. ¿Qué procedimiento sancionatorio se establece por actuaciones irregulares administrativas, contables, financieras y demás en las que se pueda incurrir por esta designación y además si el Consejo de Administración así nombrado está incurso en causal de nulidad en su conformación?”*

*En forma independiente a la anterior situación se pregunta, si la suspensión de aprobación del presupuesto mientras se investigan algunas actuaciones de la administración, es levantada sin que se produzca el informe respectivo, ¿Con qué mecanismos jurídico administrativos cuentan los copropietarios de In Propiedad Horizontal? Y, si es viable un proceso judicial de rendición de cuentas. “*

## 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 de la información.

La Revisoría de Cuentas no es una figura contemplada dentro de la legislación nacional o dentro de las actividades relacionadas con la ciencia contable. 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 en el evento que sus funciones sean 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.**”*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



*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)

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.

Es así como el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, determina claramente sobre las atribuciones de la Asamblea:

*“Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)*

*2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. (...)*

*4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

*5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. (...)*

*9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.”*

De otra parte, en lo que respecta al tema de inhabilidades e incompatibilidades de los contadores públicos, la Ley 43 de 1990 en sus artículos 48 a 51 las establecen claramente.

Finalmente, en lo que respecta al tema sancionatorio, la función disciplinaria en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria por incumplimiento o violación del Código de Ética que rige a los Contadores Públicos del país o que ejercen en él. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

**JESÚS MARÍA PEÑA BERMÚDEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Leonardo Varón García

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-001618

CTCP

Bogota D.C, 9 de marzo de 2020

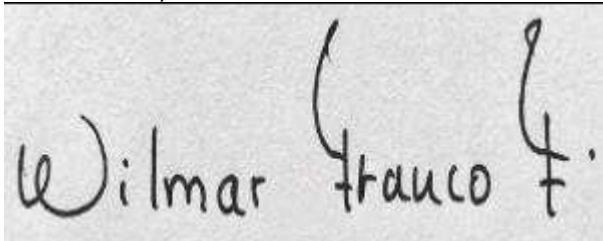
Señor(a)  
ELISA SARMIENTO TORRES  
esato410@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co  
BOGOTA - CUNDINAMARCA

Asunto : Consulta 2020-0073

Saludo:

"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,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0073 oblig, RF en copropiedades revJMPB LVG.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

Fecha firma: 09/03/2020 10:35:30 GMT-0500

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20