

CTCP  
Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**LIDA MORA FORIGUA**  
E-mail: [lidamoradc@gmail.com](mailto:lidamoradc@gmail.com)

**Asunto: Consulta 1-2020-012001**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	22 de mayo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0505 CONSULTA
Código referencia tema	R-4-962-5 REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Buen día amablemente solicito su concepto para saber que se puede hacer en el siguiente caso:*

*La revisora fiscal de un conjunto residencial no mixto, tiene los honorarios suspendidos por el consejo porque no ha entregado informes desde diciembre y tampoco ha entregado el dictamen a 31 de diciembre de 2019 para la cartilla de asamblea, el consejo suspendió honorarios por que no hay resultados de la gestión de revisoría fiscal y se decidió esperar a que la asamblea sea quien decida si se le remueve o afirma el cargo al revisor.*

*El consejo puede por acta decidir, notificar o recomendar al Revisor que realice sus funciones inherentes al cargo, pero será ad honoren los servicios prestados a la comunidad desde abril de 2020, hasta que asamblea defina.*

*Para firma de rete fuente es el administrador el responsable, ¿se puede retirar la firma del Revisor fiscal del RUT para presentar el rete fuente, por recomendación de consejo, ya que la revisora no está prestando el servicio al conjunto y se le han dado todas las garantías, para el ejercicio de sus funciones?*

*¿Puede el consejo notificar que el trabajo de la revisora se lo desea hacer será ad honoren mientras la asamblea decida que se va hacer en el caso de esta revisora fiscal?”*

**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

**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 la decisión es de la asamblea, así como su designación, fijación de remuneración y revocación. No del Consejo de Administración.”*

**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:

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.

Acerca de las inquietudes planteadas por la consultante, este Consejo ha emitido los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2020-0073	Obligación de tener revisor fiscal en copropiedades residenciales	23/03/2020
2020-0444	REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL	7/06/2020

Para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2020> (Última revisión del enlace: 30-01-2020).

La Ley 675 de 2001 estableció claramente en el artículo 38 numeral 5º: **“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:*

(...)

*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.”*

En cuanto a la vinculación, en las propiedades horizontales residenciales no existe obligatoriedad de tener revisoría fiscal, por lo que es una decisión de los copropietarios y debe estar incluida en los estatutos de la misma, en caso de tener revisor fiscal debe tenerse en cuenta que la comprobación de su designación no es por un contrato determinado, sino que éste se configura con el acta donde conste su nombramiento y la manifestación del revisor de su aceptación, requisitos que son los exigidos para su inscripción ante la alcaldía correspondiente. Tal designación la conservarán hasta que se inscriba un nuevo nombramiento, como lo señala el artículo 164 del código, con el fin de que la copropiedad no

quede sin el cumplimiento de dicha obligación cuando es obligatoria su designación por mandato legal o estatutario. Si el nombramiento es voluntario, solamente la asamblea puede suprimirlo, caso en el cual se dará aviso, para a la alcaldía.

En cuanto a la firma de las declaraciones tributarias, obliga para el revisor fiscal cuando es obligación legal o estatutaria tenerlo, que no es el caso. Así se deduce del artículo 580 literal d) del Estatuto Tributario.

Adicionalmente, creemos que la Orientación No. 15 emitida por el CTCP, puede ayudarle a entender el tema consultado:

*“Nombramiento y remuneración*

*El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la Asamblea, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes, de acuerdo con los coeficientes y conforme a las mayorías previstas en el Art. 45 de la Ley 675 de 2001.”*

Es fácil concluir que correspondiendo legalmente la designación del Revisor Fiscal, remoción y fijación de su remuneración solamente a la asamblea, no es viable la elaboración de actas en donde se pacte el desarrollo de las actividades ad-honorem por parte del revisor fiscal, por decisión del Consejo de Administración.

Ahora bien, las funciones de un revisor fiscal están determinadas en la Ley, en los estatutos y en las actas de la asamblea siempre que sean compatibles con aquellas.

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 - CTCP

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

**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



Radicación relacionada: 1-2020-012001

CTCP

Bogota D.C, 7 de julio de 2020

Señor(a)  
LIDA MORA FORIGUA  
lidamoradc@gmail.com; emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0505

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:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0505 REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL\_JMPB.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT