



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00464-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
DIEGO ANTONIO ZAPATA ARANGO
diego.zapata83@tdea.edu.co

Asunto: Consulta 1-2019-009082

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	26 de Marzo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0313-CONSULTA
Código referencia:	O-2-962
Tema:	INQUIETUDES – CONTADOR PÚBLICO Y 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, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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)

"(...)

Resido en el Ed. Terrazo P.H. una copropiedad con 25 inmuebles, identificado con el NIT 900.972.860-2, domicilio en la ciudad de Medellín en la calle 49F # 81 - 30, constituido en Propiedad Horizontal desde el año 2016, actualmente se pagan entre otros, los honorarios del Revisor Fiscal y el Contador.

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



GD-FM-009.v20



**El progreso
es de todos**

Mincomercio



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Me dirijo a ustedes para realizar dos consultadas al respecto

1- *Referente al Revisor Fiscal y el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, ya que la persona que ejerce dicha función figura en el Informe de Gestión en el aparte de coeficientes como propietario de un apartamento, donde ha vivido desde el inicio de la copropiedad.*

2- *Referente al Contador y a la designación de este como Presidencia del Consejo de Administración, ya que la persona que ejerce dicha función, firmando los informes financieros en calidad de contador y el Informe de Gestión y/o actas como Presidente del Consejo de Administración, figurando igualmente como copropietario de un apartamento, donde ha vivido desde el inicio de la copropiedad.*

Ampliación de las dos consultas:

Referente al Revisor Fiscal y el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad es mixta, según el reglamento de Propiedad Horizontal, el edificio en el primer piso cuenta con un local comercial, propiedad de un tercero o copropietario, y el revisor fiscal figura en el informe de gestión como propietario de un apartamento; ha vivido y ejercido el cargo desde el 2016 (cuando inicio la copropiedad) hasta la fecha. El insiste en decir que no tiene ningún impedimento por que el edificio tiene menos de 30 inmuebles.

Después del contexto mencionado se generan cuatro (4) inquietudes, agradezco soportar la respuesta bajo la norma legal y adicionar las recomendaciones pertinentes:

1. *¿El revisor fiscal puede ser copropietario? bajo la condición expuesta (ser propietario en la copropiedad donde ejerce funciones de Revisoría).*
2. *¿Si la ley le impone limitaciones y lo ha venido haciendo, y es ratificado en el cargo le aplica las sanciones de ley del artículo 25 de la ley 43/90?*
3. *¿Si la ley le impone limitaciones y se ratifica como Revisor Fiscal se puede impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios? y ante quién?*
4. *¿Si no hay ratificación del Revisor Fiscal, sea por limitaciones de Ley o las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, podrá ser nombrado miembro del Consejo de Administración en el próximo periodo?*

Referente al Contador y la Presidencia del Consejo de Administración, es la misma persona que ejerce estos dos cargos, adicional figura en el informe de gestión como propietario de un apartamento, donde ha vivido y ejercido el cargo desde el 2016 (cuando inicio la copropiedad) hasta la fecha.

Considerando la segregación de funciones que prevalece en un proceso administrativo para lograr ejercer el control de una manera adecuada, y teniendo el siguiente contexto:

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



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Que el nombramiento del Contador lo debe hacer el Administrador de la Copropiedad, según la ley 675 de 2001, artículo 51, numeral 5, que dice:

...“Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.”...

Que la persona que suscribe el contrato del Administrador de la copropiedad es el Presidente del Consejo de Administración (o sea el mismo contador para este caso) según la ley 675 de 2001, artículo 50, parágrafo 1º que dice:

...“Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración”...

Que en los dos apartes anteriores, esta evidente el riesgo (de yo te elijo, tú me eliges) quedando poco blindado el proceso administrativo, a pesar de lo que expone el Artículo 36:

...“Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto...”

Después del contexto mencionado genero cuatro (4) inquietudes más a las anteriores, agradezco soportar la respuesta bajo la norma legal y adicionar las recomendaciones pertinentes:

5. *¿Puede el Contador de la Copropiedad ejercer las dos funciones: contador y presidente del consejo?*
 6. *¿Si la ley le impone limitaciones para ejercer los dos cargos simultáneamente y lo ha venido haciendo y es ratificado en el cargo le aplica las sanciones de ley del artículo 25 de la ley 43/90?*
 7. *¿Si la ley le impone limitaciones y el Administrador ratifica al Contador se puede objetar esa decisión?*
 8. *¿En qué leyes se apoyan las copropiedades para blindarse en el proceso administrativo y lograr ejercer el control de una manera adecuada?*
- (...)”*

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.

1. *¿El revisor fiscal puede ser copropietario? bajo la condición expuesta (ser propietario en la copropiedad donde ejerce funciones de Revisoría).*

Dando respuesta a la primera pregunta, teniendo en cuenta que la copropiedad descrita dentro de la consulta es mixta, en nuestra opinión, el revisor fiscal nombrado no puede ser copropietario, tal como lo expone el

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



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

artículo 56 de la Ley 675 de 2001, así:

"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 y negrilla fuera de texto)

2. *¿Si la ley le impone limitaciones y lo ha venido haciendo, y es ratificado en el cargo le aplica las sanciones de ley del artículo 25 de la ley 43/90?*
6. *¿Si la ley le impone limitaciones para ejercer los dos cargos simultáneamente y lo ha venido haciendo y es ratificado en el cargo le aplica las sanciones de ley del artículo 25 de la ley 43/90?*

Para la segunda y sexta preguntas, en nuestra opinión, En relación con su pregunta después del análisis realizado no identificamos una pregunta de carácter técnico que se relacione con nuestra función de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento, por cuanto ella se refiere a situaciones relacionadas con el nombramiento de una persona jurídica como representante legal de una copropiedad.

En conclusión, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos legales ni sobre los efectos que genera la inscripción del representante legal (persona jurídica) ante la alcaldía correspondiente. Por ello, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, o el registro de ellas. Al respecto el Art. 8 de la Ley 675 de 2001 indica lo siguiente:

ARTÍCULO 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

3. *¿Si la ley le impone limitaciones y se ratifica como Revisor Fiscal se puede impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios? y ante quién?*
7. *¿Si la ley le impone limitaciones y el Administrador ratifica al Contador se puede objetar esa decisión?*

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



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomer



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Acerca de las preguntas 3 y 7, 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 pronunciarse acerca de las actuaciones de contadores públicos. Sin embargo, si el peticionario considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basado en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 667 de 2017 de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

4. *¿Si no hay ratificación del Revisor Fiscal, sea por limitaciones de Ley o las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, podrá ser nombrado miembro del Consejo de Administración en el próximo periodo?*

Respecto de la pregunta 4, en nuestra opinión, el revisor fiscal podrá ejercer el cargo en el Consejo de Administración, una vez haya transcurrido un (1) año desde su renuncia, tal y como lo establece el Artículo 48 de la Ley 43 de 1990, así:

"Artículo 48. El Contador Público no podrá prestar servicios profesionales como asesor, empleado contratista a personas naturales o jurídicas a quienes haya auditado o controlado en su carácter de funcionario público o de Revisor Fiscal. Esta prohibición se extiende por el término de un año contado a partir de la fecha de su retiro del cargo."

5. *¿Puede el Contador de la Copropiedad ejercer las dos funciones: contador y presidente del consejo?*

Acerca de la quinta pregunta, aunque no existe una norma expresa que prohíba que el contador pueda ejercer a la par el cargo de presidente del consejo, en nuestra opinión, el tener los dos cargos a la vez, materializa una serie de riesgos, los cuales basados en el Código de Ética, compilado en el Decreto 0302 de 2015, se proporciona un marco conceptual con el ánimo de identificar, evaluar y responder a las amenazas en el cumplimiento de los principios fundamentales. Si las amenazas identificadas no son claramente irrelevantes, el Contador Público debe, donde sea apropiado, aplicar salvaguardas para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable, donde no se vea comprometido el cumplimiento de los principios fundamentales. Si el contador público no puede adoptar las salvaguardas apropiadas debe declinar o suspender el servicio profesional específico involucrado, o cuando sea necesario desvincularse del cliente (en el caso de un contador público independiente) o de la entidad contratante (en el caso de un contador público dependiente).

8. *¿En qué leyes se apoyan las copropiedades para blindarse en el proceso administrativo y lograr ejercer el control de una manera adecuada?*

En relación con la 8ª pregunta, en nuestra opinión, es necesario precisar que la inquietud planteada no es competencia del CTCP, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en

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



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

el artículo 1º del Decreto 3567 de 2011.

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 del 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 / 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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 24 de Abril de 2019

No. Radicación entrada:

1-2019-009082



2-2019-011145

Señor

DIEGO ANTONIO ZAPATA ARANGO

Señor

diego.zapata83@tdea.edu.co

DIEGO ANTONIO ZAPATA ARANGO

diego.zapata83@tdea.edu.co

BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: traslado solicitud de consulta diego antonio zapata arango consulta 2019-0313

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: 24/04/2019 07:35:29



LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2019-0313 Inquietudes Contador Público y Revisor
Fiscal.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - 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

www.mincit.gov.co



GD-P-M-002 v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Aprobó: LUIS HENRY MOYA MORENO_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
www.mincit.gov.co



GD-FM-002.v20