

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**Edificio Sueño Verde**

**Claudia Figueroa**

Email: [admon.inmobiliaria1@gmail.com](mailto:admon.inmobiliaria1@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-020479

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	29 de julio de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0830- CONSULTA
Código referencia:	O-2 -962-4
Tema:	Revisor Fiscal - Alcance de las funciones

### CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Solicitud de consulta

En mi calidad de Representante Legal del Edificio (...) bajo el régimen de propiedad horizontal conjunto mixto, el cual cuenta con revisoría fiscal, la actual revisora no firma los estados financieros y declaraciones. Cuando se le pregunta no responde correos, por lo anterior agradezco se nos informe si existe un incumplimiento por parte de ella o no está en la obligación de hacerlo a pesar que el Conjunto es mixto.

### RESUMEN

En una copropiedad mixta la responsabilidad de la revisoría fiscal es la asignada por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990 y en el Código de Comercio Artículo 207. Además teniendo en cuenta que la revisoría fiscal es elegida, por la asamblea será este organismo quien deba exigir el cumplimiento de sus obligaciones.

**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

## 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.

En relación con la pregunta de la peticionaria en primer lugar debemos informarle que las funciones de la Revisoría fiscal en copropiedades mixtas se encuentran regladas en la Ley 675 de 2001, en el Código de Comercio y la Ley 43 de 1990, estas últimas a las cuales remite la Ley 675 mencionada, y otras disposiciones que regulan el ejercicio de la contaduría pública.

De acuerdo con lo dicho y para una mayor comprensión transcribimos a continuación la normativa pertinente:

*“Ley 675 de 2001  
CAPITULO XIII Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto*

*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. ... “*

*ARTÍCULO 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.*

En el Código de Comercio, al cual remite la Ley 43 de 1990, se estipula:

*Artículo 207. Funciones del revisor fiscal  
Son funciones del revisor fiscal:*

*1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las*

**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

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;*

*2) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;*

*3) Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;*

*4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*

*5) Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;*

*6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*

*7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*

*8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*

*9) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.*

*10) Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.*

*PARÁGRAFO. En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del 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.*

Igualmente, el artículo 210 del citado Código establece de manera meridiana que ***el revisor fiscal solamente está bajo la dependencia de la asamblea o junta de socios.***

Así las cosas, en una copropiedad mixta la responsabilidad de la revisoría fiscal es la asignada por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990 y el código de comercio Artículo 207. Además teniendo en cuenta que el revisor fiscal es elegido por la asamblea de copropietarios, será este organismo quien deba exigir el cumplimiento de sus obligaciones.

Por último se sugiere consultar la orientación técnica No. 15 que contiene directrices para el ejercicio de la revisoría fiscal en las copropiedades; a ésta se puede acceder mediante el enlace [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), publicaciones.

**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,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

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



Radicación relacionada: 1-2020-020479

CTCP

Bogotá D.C, 19 de octubre de 2020

Edificio Sueño Verde

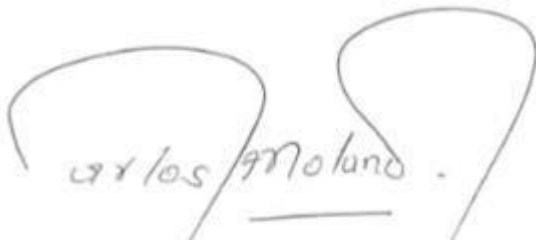
Claudia Figueroa  
admon.inmobiliaria1@gmail.com; clopeza@mincit.gov.co

Asunto: Consulta: 2020-0830

Saludo: Buenos días, 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,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0830-Revisor Fiscal - Alcance de las funciones rcev LVG.pdf

