

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-016446 / 1-2024-016450
Fecha de Radicado	03 de mayo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0218
Tema	PH - Inhabilidad del Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) *Por este medio, me gustaría realizar la siguiente consulta:*

Si una empresa designa a un revisor fiscal, para ser nombrado en una propiedad horizontal comercial y esta empresa que está designando al profesional tiene una oficina en arriendo estaría incumpliendo el artículo 56 de la ley 675 de 2001?

la empresa no es propietaria y tienen una oficina en arrendamiento, puede esta empresa designar a una persona natural para ser el revisor fiscal de esta propiedad horizontal? (...)".

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Antes de aceptar un encargo como revisor fiscal, y durante el período en el cual se cumple el encargo, un contador público debe evaluar si existen inhabilidades (antes de aceptar el encargo) o incompatibilidades (inhabilidades que surgen durante el encargo)

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

que deriven en un incumplimiento de las normas éticas, las cuales son de obligatorio cumplimiento para todos los contadores públicos.

Una vez identificadas las inhabilidades o incompatibilidades, se deberá efectuar una evaluación de ellas, para posteriormente aplicar las salvaguardas establecidas en las normas legales, por la profesión, por la firma o por la entidad en la que se prestan los servicios, ello con el fin de eliminarlas o reducirlas a un nivel aceptablemente bajo. En caso de no existir salvaguardas, para reducir o eliminar las amenazas el contador debería considerar no aceptar o renunciar al encargo.

De acuerdo con lo anterior, el contador público designado como revisor fiscal, que ha cumplido los requisitos de registro y habilitación impuestos por la Ley, no deberá estar inmerso en las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la legislación, y en propiedad horizontal el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, indica:

"Artículo 56. OBLIGATORIEDAD. *<Aparte tachado INEXEQUIBLE> 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". Subrayado fuera de texto.

Un arrendatario, según el Código Civil, es aquella persona que celebra un contrato con otra parte en donde ambas están obligadas recíprocamente, cediendo o ejecutando alguna obra o servicio por un acuerdo, pago o precio determinado en el contrato. De acuerdo con lo anterior, el arrendatario tiene mera tenencia ya que no ejerce como dueño, sino en nombre de él.

Así mismo, la Ley 43 de 1990 en el artículo 50, manifiesta:

"Artículo 50. *Cuando un Contador Público sea requerido para actuar como auditor externo, Revisor Fiscal, interventor de cuentas o árbitro en controversia de orden contable, se abstendrá de aceptar tal designación si tiene, con alguna de las partes, parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil, segundo de afinidad o si median vínculos económicos, amistad*



íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones". Subrayado fuera de texto.

Así las cosas, de acuerdo con el articulado antes citado y los antecedentes planteados en la consulta, es responsabilidad de la sociedad de contadores que está designando a un contador público para que ostente la calidad de revisor fiscal de la copropiedad comercial asegurarse de que no esté inmerso en alguna de las inhabilidades que se han detallado previamente.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez.

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