



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00426-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**SANTIAGO BELTRÁN LOZANO**

E-mail: santbeloz@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-009624

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	29 de marzo de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0327-CONSULTA
Código referencia	O-6-962
Tema	Oportunidad en la elección del 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, 2131 y 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 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 administración como responsable de los estados financieros, y fundamentada en los hechos y circunstancias, en los estatutos de la copropiedad y otros documentos de índole legal, deberá hacer los juicios necesarios para establecer la fecha a partir de la cual la copropiedad es considerada de uso comercial o mixto, fecha a partir de lo cual deberá cumplirse el requerimiento de nombrar un revisor 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

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



GD-FM-009.v20



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Mi consulta es que en la copropiedad donde resido, en el Reglamento de Propiedad Horizontal quedó establecido que el uso del mismo sería mixto, en razón a 2 locales comerciales que se construirían en el primer piso. La Constructora realizó la entrega de la administración en abril de 2018 y hasta la fecha (/sic). Así mismo, realizaron la entrega del local comercial en enero de 2019, y hasta febrero de 2019 comenzó a funcionar un local comercial. Hasta la fecha, no se ha realizado el nombramiento del Revisor Fiscal.*

*La pregunta es: ¿A partir de qué fecha estaba la Copropiedad obligada para nombrar el Revisor Fiscal, es decir, desde el momento en que se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal O a partir de este año, que se realizó la entrega de uno de los locales comerciales? Y en caso de que el nombramiento del Revisor Fiscal tuviese que haberse realizado desde la protocolización del reglamento de propiedad horizontal, sin que ello se haya hecho, ¿cuáles son las consecuencias jurídicas, o sanciones administrativas o pecuniarias por no haberse realizado?”*

## 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.

Con respecto a la pregunta del consultante, los artículos 56 y 57 de la Ley 675 de 2001 establecen quienes deben tener revisor fiscal y cuáles son las funciones del mismo, 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.*

**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

*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."*

Ahora bien, la administración como responsable de los estados financieros, y fundamentada en los hechos y circunstancias, en los estatutos de la copropiedad y otros documentos de índole legal, deberá hacer los juicios necesarios para establecer la fecha a partir de la cual la copropiedad es considerada de uso comercial o mixto, fecha a partir de lo cual deberá cumplirse el requerimiento de nombrar un revisor fiscal.

Debido a que las respuestas del CTCP son generales, no es posible para el CTCP determinar esta fecha, por lo que la decisión que tome la administración debería fundamentarse en el análisis de las normas legales y reglamentarias, y en lo incorporado en los estatutos de la copropiedad. Como se mencionó anteriormente, la Ley 675 de 2001 instruye la obligación de tener revisor fiscal por parte de las copropiedades de uso comercial o mixto, obligación que no se extiende a las copropiedades de uso residencial.

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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón Gazrcía

**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

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 13 de Mayo del 2019

**1-2019-009624**

Para: **santbeloz@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2019-012843**

SANTIAGO BELTRÁN LOZANO

Asunto: Consulta 2019-0327

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0327 Oportunidad en la elección del revisor fiscal.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco-luis henry moya moreno-leonardo varon garcia

**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

GD-FM-009.v20