



CTCP-10-00051-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

LILIANA PARRA GARCÍA

E-mail: bahiano.admon@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-035470 / 1-2019-000827

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	29 de diciembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-1141-CONSULTA
Código referencia	O-4-962
Tema	Obligatoriedad de tener revisor fiscal en copropiedades mixtas

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 información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° 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 excepción se aplica para el Consejo de Administración, y ella no elimina la obligación del Revisor Fiscal en las copropiedades de uso comercial o mixto. Al respecto, el Art. 56 de la ley 675 de 2001 establece la obligación de que los conjuntos de uso comercial o mixto cuenten con revisor fiscal, sin considerar el número de bienes privados.

CONSULTA (TEXTUAL)

“De acuerdo a lo consagrado por la ley 675 de 2001 la cual estipula en el “ARTÍCULO 53°. OBLIGATORIEDAD. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o



sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En actualidad administro un edificio compuesto de 21 apartamentos y 3 locales comerciales los cuales hasta el momento no desarrollan ninguna actividad, no obstante cuando la constructora realizó la entrega del edificio se presupuestó revisoría fiscal con el argumento que por ser un edificio de naturaleza mixta era de carácter obligatorio tener Revisoría Fiscal, sin embargo al analizar el artículo 53 de la ley 675 de 2001 cuando se definen obligaciones diferentes para edificios inferiores a 30 unidad me surge la duda si en este caso es obligatorio o potestativo la revisoría fiscal.

Cabe resaltar que la escritura de la propiedad horizontal mencionada anteriormente manifiesta que las unidades son de carácter residencial y comercial, pero no se especifica la obligatoriedad o no de un revisor fiscal."

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.

La excepción se aplica para el Consejo de Administración, y ella no elimina la obligación del Revisor Fiscal en las copropiedades de uso comercial o mixto. Al respecto, el Art. 56 de la ley 675 de 2001 establece la obligación de que los conjuntos de uso comercial o mixto cuenten con revisor fiscal, sin considerar el número de bienes privados.

"Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

Artículo 56. Obligación. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, 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."

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



83-2512502045



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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA

Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

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

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



SG-201802048

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

Bogotá D.C., 11 de Febrero del 2019

1-2019-000827

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

2-2019-003142

EDIFICIO BAHIANO

Asunto: Consulta 2018-1141

Buenas tardes,

Esta consulta fue respondida con el número de radicado 2-2019-003141.

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-1141 O-4-962 Obligatoriedad de tener RF Copropiedades mixtas.pdf

Proyectó: WILMAR FRANCO FRANCO

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v18

GD-FM-009.v17

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

Bogotá D.C., 11 de Febrero del 2019

1-2018-035470

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

2-2019-003141

EDIFICIO BAHIANO

Asunto: CONSULTA 2018-1141

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-1141 O-4-962 Obligatoriedad de tener RF Copropiedades mixtas.pdf

Proyectó: WILMAR FRANCO FRANCO

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v18

GD-FM-009.v17