



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D.C., Septiembre 04 de 2006

OFCTCP/075 /2006

XXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta - Nombramiento Revisor Fiscal

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA (Textual):

EN LA ÚLTIMA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS SE ELIGIÓ REVISOR FISCAL POR MAYORÍA DE VOTOS DE LA ASAMBLEA TAL Y COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY 675 DE 2001.

UN PROPIETARIO DICE QUE NO ES PROCEDENTE ESTE NOMBRAMIENTO, POR CUANTO EL CONJUNTO SE PUEDE CATALOGAR COMO “CONJUNTO MIXTO” Y EL REVISOR FISCAL QUE ACABA DE NOMBRARSE ES PROPIETARIO DE UN INMUEBLE EN EL MISMO CONJUNTO.

RESPECTO A ESTO PUEDO AGREGAR LO SIGUIENTE: EL CONJUNTO DE EDIFICIOS TORREDON, ES UNA AGRUPACIÓN DE TORRES CONFORMADA POR 159 APARTAMENTOS, DISTRIBUIDOS EN 16 TORRES, 3 LOCALES INTERNOS (SOLO FUNCIONA UNO), Y 8 CUARTOS DE ADMINISTRACION UBICADOS UNO POR CADA DOS TORRES. EL LOCAL QUE ESTA EN FUNCIONAMIENTO COMERCIALIZA PRODUCTOS CON LOS RESIDENTES DEL EDIFICIO, NO HAY INGRESO DE PERSONAS DE AFUERA DEL LOCAL (EL 99% DEL CONJUNTO ES RESIDENCIAL)

DE ACUERDO CON LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, MI CONSULTA ES LA SIGUIENTE:

POR LEY ESTAMOS OBLIGADOS A ELEGIR REVISOR FISCAL PUES NOS ACOGIMOS COMO AGRUPACION A LA LEY 675 DE 2001, ¿ESTAMOS MAL AL NOMBRAR POR ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS UN

REVISOR FISCAL QUE ES PROPIETARIO DE UN APARTAMENTO EN EL MISMO CONJUNTO?

REPUESTA:

Es de aclarar que no es competencia del Consejo Técnico, pronunciarse sobre un tema eminentemente relacionado con la definición de los diferentes tipos de inmuebles (edificio o conjunto de uso mixto), ya que ello está expresamente reglamentado por la Ley 675 de 2001 la cual regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal y sobre tales entidades ejercen funciones de inspección, vigilancia y control las autoridades territoriales.

Por ello, es el propio conjunto quien deberá, de acuerdo con las circunstancias particulares, decidir cuál es su caracterización, acudiendo, si es el caso, al concepto de la autoridad citada, para que ella, con base en los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, las condiciones de aprobación de la Licencia de Construcción, el Reglamento de Copropiedad y demás documentos pertinentes, emita su criterio y este sirve para determinar las consecuencias que surjan frente al cargo de revisor fiscal.

Sin embargo y con el ánimo de contribuir a la solución de sus inquietudes nos permitimos remitirlo a la Ley enunciada y en especial al siguiente articulado:

Artículo 3°. Definiciones. *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: ... (Parágrafo 7°)*

Edificio o conjunto de uso mixto: *Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. (El subrayo y la negrilla son nuestros)*

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.*

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.*

Por lo expuesto en los párrafos anteriores, es claro que, si la destinación del conjunto o edificio (contenida en la escritura o Reglamento de propiedad horizontal) es para uso residencial, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto (contemplado en el parágrafo 3° del Art. 56 de la ley 675 de 2001) y debe ser un contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores.

Si por el contrario en la escritura o Reglamento de propiedad horizontal el conjunto o edificio esta destinado para uso mixto (parágrafo 7 del art. 7 de la ley 675 de 2001), El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio y cumplir con las prohibiciones establecidas en el parágrafo 2° del Art. 56 de la ley 675 de 2001) igualmente deber ser un contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS

Presidente

MVAV/jrpr