

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-041139
Fecha de Radicado	27 de noviembre de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0320
Tema	Obligatoriedad de nombrar revisor fiscal en P.H. Mixta

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Respetados Miembros del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Mediante el presente, solicito a este Honorable Consejo emitir un concepto que brinde claridad sobre la obligatoriedad de nombrar un Revisor Fiscal en el Conjunto residencial (Propiedad Horizontal) del cual soy copropietaria y miembro del Consejo de Administración.

1. Antecedentes Específicos del Conjunto

1. Nombre del Conjunto: Conjunto XXXX.
2. Naturaleza: Es una Propiedad Horizontal (P.H.) de carácter Mixto (Campestre -Residencial con Lotes Comerciales).
3. Conformación de la P.H.: El conjunto está compuesto por un total de 171 lotes: o 168 lotes destinados a la construcción de Casas Campestres (Uso Residencial). o 3 lotes destinados exclusivamente a la construcción de Locales Comerciales (Uso Comercial), según lo establecido en el Reglamento de P.H.
4. Estado Actual de los Lotes Comerciales: A la fecha, los 3 lotes comerciales se encuentran en estado de LOTE SIN CONSTRUIR. Ninguno de los propietarios ha iniciado la construcción de su local, por lo cual no existe ninguna actividad comercial en funcionamiento dentro del Conjunto.

2. Consulta

Dada la naturaleza Mixta del conjunto, pero considerando el hecho de que la zona comercial está representada únicamente por 3 lotes no construidos y, por ende, no se ha iniciado ninguna actividad comercial ni se han generado ingresos por explotación comercial, ¿la Propiedad Horizontal Conjunto Campestre XXX está legalmente obligada a tener Revisor Fiscal?

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y la pronta emisión del concepto, el cual es crucial para la correcta toma de decisiones y el cumplimiento normativo dentro de nuestra Propiedad Horizontal.

(...)”

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

RESUMEN:

En el régimen de propiedad horizontal, la destinación o uso del inmueble determina la obligatoriedad de tener revisor fiscal. Según el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, las propiedades horizontales comerciales o mixtas deben contar con revisor fiscal, sin importar el número de unidades privadas. La obligatoriedad depende de la naturaleza consignada en la escritura pública de constitución, no del estado de actividad o construcción de los inmuebles comerciales.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

De conformidad con el artículo 56 de la [Ley 675 de 2001](#), están obligadas a contar con revisor fiscal las propiedades horizontales de uso comercial o mixto, independientemente del número de unidades que las integren. En las propiedades horizontales exclusivamente residenciales, la designación del revisor fiscal es potestativa de la Asamblea General de Propietarios.

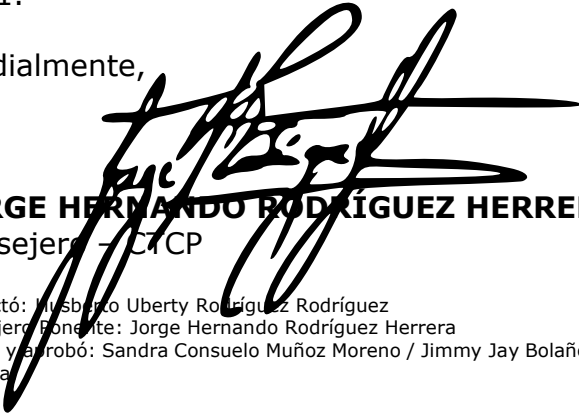
La determinación de la naturaleza de la propiedad horizontal no depende del estado de avance, uso o explotación económica de las unidades privadas, sino de la destinación consignada en la escritura pública de constitución, la cual debe cumplir los requisitos de los artículos 4 y 5 de la [Ley 675 de 2001](#), incluyendo: La identificación de los bienes comunes y su destinación (artículo 5.5) y la destinación de los bienes de dominio particular que integran el conjunto, acorde con las normas urbanísticas vigentes (artículo 5.7).

En consecuencia, la clasificación de la propiedad horizontal como mixta desde su constitución define per se la obligatoriedad de contar con revisor fiscal. Esta obligación no se subordina a que las unidades comerciales estén construidas, en uso, generen ingresos o se encuentre en operación.

Por lo anterior, y con base en la información suministrada, la Propiedad Horizontal Conjunto Campestre XXX está legalmente obligada a tener Revisor Fiscal, aun cuando los tres lotes comerciales se encuentren sin construir y no exista actividad comercial en funcionamiento.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el petionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTCP

Proyectó: Humberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co