



MinCT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **19 NOV. 2013**

Señor

ALFONSO SANCHEZ MEDINA

Calle 147 No. 13 – 84 Int. 1 Apto 402

alfonsosamedi@hotmail.com

REFERENCIA:

Fecha de radicado	06 de Agosto de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013 – 228 - CONSULTA
Tema	Nombramiento del revisor fiscal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder la consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Por medio de la presente le solicito a ustedes me oriente respecto a que: En un Conjunto Residencial, que consta de 74 Casas la cual una (1) de ella tiene un local dentro de su vivienda la cual consta de dos pisos; en el primer piso está ubicado el local y en el segundo esta la vivienda.

Pregunto: Se considera que es Conjunto Residencial es Mixto o por lo contrario se puede tomar como residencial.

Pregunto: Se puede nombrar Revisor Fiscal a un propietario no residente en el conjunto.

Debido a que en la ley 675 de 2001 establece: en el Parágrafo segundo dice que no.

CAPITULO XIII.
DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

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



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

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.

Sin embargo en la parte final del artículo menciona que si se puede ser propietario.

Finalmente la Asamblea nombro al revisor fiscal de acuerdo con la interpretación que se le dio al parágrafo final. Pero la administradora insiste que no puede ejercer la revisoría fiscal por que el conjunto es comercial por tener un solo local al interior del conjunto y el Consejo de Administración lo ratifico como revisor fiscal." (Sic).

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la y 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

A pesar de que en la comunicación recibida del peticionario no se suministra toda la información requerida para proyectar la respuesta, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Para determinar si una copropiedad es de uso residencial, mixto o comercial, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual se refiere al contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal estableciendo:

La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...)

"7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes."



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Por lo anterior, será el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura de constitución de la copropiedad el que determine la destinación de los bienes de dominio particular, según sea residencial, mixto o comercial.

En relación con la segunda pregunta del peticionario, se puede concluir que si el conjunto residencial cumple con las características para ser considerado de "uso mixto", el revisor fiscal no podrá ser un propietario de las casas del mismo conjunto residencial, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, citado anteriormente en el texto de la consulta.

De otra parte, en el caso en que el conjunto residencial sea considerado como residencial se podrá nombrar como revisor fiscal a un propietario de dicho conjunto, según lo establecido en el párrafo 3° del artículo 56 de la Ley 675 de 2001, a saber:

"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."

Adicionalmente llamamos la atención en el sentido de que, para que una persona natural pueda ser nombrada como revisor fiscal debe tener el título de contador público (Artículo 215 del Código del Comercio).

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *"Salvo disposición legal en contrario, 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,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Carlos A. Castro Losada
Consejero Ponente: LACR
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GS/ADS