

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-032735
Fecha de Radicado	09 de noviembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0667
Tema	Presupuesto – contrato revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“Solicito se me informe si cuenta el Colegio con la siguiente información y, de no tenerla, sabe qué entidad dispone de ellas, en cuyo caso ruego darle traslado de la petición:

- a. ¿Cuántas personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal hay en Colombia?*
- b. ¿Qué normas o práctica profesional guían la elaboración de un presupuesto en este tipo de personas jurídicas?*
- c) ¿Qué órgano de la copropiedad debe suscribir el contrato con el Revisor Fiscal?*
- d) ¿Qué norma obliga a que el Revisor Fiscal deba ser contratado por honorarios?”*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto a la persona jurídica de la propiedad horizontal

Es preciso aclarar para respecto de la determinación de cuantas personas jurídicas rigen la propiedad horizontal expuesta en la consulta, precisamos el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene competencia para pronunciarse conforme a las funciones que le ha establecido la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto 3567 de 2011.

La Ley 675 de 2001, en su marco normativo establece:

“Artículo 4o. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

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.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

“... persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, la denominación o nombre corresponderá al edificio o conjunto, y su domicilio será el municipio o distrito donde se localiza. La personalidad jurídica deviene directamente de la ley, como así lo reconocían las existentes antes de expedirse la Ley 675 de 2001, las cuales consagraban que todos los inmuebles sometidos o que se sometan al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 ó 428 de 1998, conforman una persona jurídica, distinta de los dueños de unidades privadas, individualmente considerados.”¹

Cabe indicar que la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Respecto de la elaboración del presupuesto

Le sugerimos consultar estos temas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 “copropiedades de uso residencial o mixto, Grupos 1,2 y 3”, que establece directrices en materia de presupuesto y contabilidad, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co en el enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>

Respecto de quien suscribe el contrato del revisor fiscal

Primero indicar que al Revisor Fiscal lo elige la Asamblea de la copropiedad como lo establece la Ley 675 de 2001:

De las funciones de la Asamblea, numeral 5to del artículo 38 “5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal que, en su defecto, será de un año”.

Dentro de las responsabilidades de la administración se encuentra el ejercer la representación legal de la copropiedad (ver artículo 50 Ley 675 de 2001), por tanto se entiende que para efectos de suscribir la firma del contrato con el revisor fiscal estará bajo su actuación en calidad de representante legal de la copropiedad.

Respecto del contrato del revisor fiscal

La Ley 43 de 1990, señala:

“Artículo 46. Siendo la retribución económica de los servicios profesionales un derecho, el Contador Público fijará sus honorarios de conformidad con su capacidad científica y/o técnica y en relación con la importancia y circunstancias en cada uno de los casos que le corresponda cumplir, pero siempre previo acuerdo por escrito entre el Contador Público y el usuario.”

Tal como lo ha señalado la Superintendencia de Sociedades en Concepto 220-101042:

¹ Tomado del concepto <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=23441>

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.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

“La ley no establece una manera predeterminada a través de la cual las sociedades deban vincular a los revisores fiscales, por lo que puede hacerse indistintamente y según convenga a ambas partes, bien a través de un contrato laboral o de manera independiente por prestación de servicios, donde a ellos les correspondería el pago de la seguridad social.”

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

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.v20