

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-005579
Fecha de Radicado	17 de febrero de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0038
Tema	Obligatoriedad de revisor fiscal en una PH mixta

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) es necesario y/o obligatorio tener revisor fiscal en el conjunto residencial XXXXXXXX, que consta de 28 casas, 21 apartamentos y 8 locales exteriores, El conjunto perse no realiza ninguna actividad comercial. Los propietarios de los locales exteriores si tienen ventas de bienes o servicios al público. (...)"

RESUMEN:

Las copropiedades de uso mixto están obligadas a tener revisor fiscal conforme lo establecido en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, quien ostentará la calidad de contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores, y deberá ser elegido por la asamblea general de propietarios.

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:

El CTCP ya se ha pronunciado en anteriores ocasiones sobre el tema en consulta, como en los conceptos [2022-0092](#) y [2025-0329](#).

El Concepto 2025-0329 mencionó que:

"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)".

De otra parte, el artículo 3° de la ley define como "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".

Finalmente, sobre la obligatoriedad de contar con revisor fiscal el artículo 56 de la ley 675 de 2001 establece:

"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. Resaltado propio

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."

En tal sentido y conforme lo indican las normas precedentes, le corresponderá a la entidad determinar la naturaleza del edificio o conjunto, y a partir de dicha definición, establecer si existe obligación de tener revisor fiscal, a la luz de lo establecido en el artículo 56 de la ley 675 de 2001.

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

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón / Viviana Andrea Chamorro
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.

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