



CTCP-10-00728-2017
Bogotá D. C.,

Señor(a)
CRISTIAN ANDRES GUERRERO BERMUDEZ
cristianandresgb@hotmail.com

Asunto: Consulta

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	11 de Mayo de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017 – 433 - CONSULTA
Tema	OBLIGATORIEDAD – REVISOR FISCAL - COPROPIEDADES

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

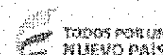
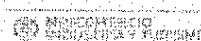
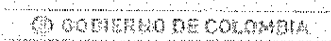
Resido en un edificio ubicado en el barrio chapinero central de la ciudad de Bogotá, D.C., el edificio se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal "Ley 675 de 2001", de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal y licencia de construcción, el citado edificio cuenta con 25 unidades privadas, distribuidas de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN USO	No. UNIDADES	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
Vivienda multifamiliar	24	825.48 m ²
Oficinas 1	24.50 m ²	

De acuerdo con lo anterior, vale la pena traer a colación la definición de uso mixto, contemplada en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 y la obligatoriedad de contar con revisor fiscal, artículo 56 ibídem:

"ARTÍCULO 3º. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12

900



(...)

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.

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."

Señalados los anteriores hechos, me surge la siguiente inquietud como propietario perteneciente al consejo de administración:

El inmueble señalado como oficina dentro del reglamento de propiedad horizontal y licencia de construcción, corresponde a la unidad privada Oficina 402; sin embargo, la misma siempre ha tenido un uso RESIDENCIAL y NO oficina, como se señaló en los anteriores documentos; así las cosas y teniendo en cuenta que la totalidad de unidades que conforman el edificio presentan un uso residencial, como prueba de ello, se cuenta con una certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, para el inmueble Oficina 402 o mejor, Apartamento 402. ¿ES NECESARIO QUE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CUENTE CON REVISORIA FISCAL?"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, 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 Ley 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.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Dando respuesta a la pregunta presentada por el consultante, este Consejo dio respuesta a una pregunta similar en la consulta 2017-337 con fecha de radicado 05-06-2017. Para efectos de consulta, puede acceder al mismo a través del siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2017 (Última revisión del enlace: 31-05-2017).

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas. (Última revisión del enlace: 31-05-2017).



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 escrito son los previstos por el artículo 28 Ley 1755 de 2015, 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 HENRY MOYA MORENO
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Luis Henry Moya Moreno



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 17 de Junio del 2017

1-INFO-17-009486

Para: cristianandresgb@hotmail.com

2-INFO-17-007111

CONSULTAS CTCP

Asunto: 017-433 EHMB RV: Consulta obligatoriedad de revisor fiscal en edificio sometido a propiedad horizontal.

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

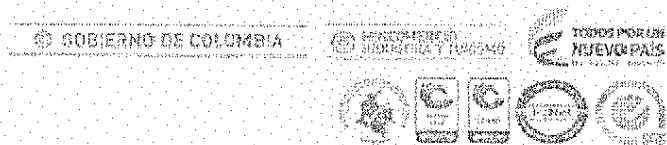
CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-433.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit: 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador(S71) 6067576
www.mincit.gov.co



GD-PM-009.V12

