

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-043310
Fecha de Radicado	16 de diciembre de 2025
Nº. de Radicación CTCP	2025-0329
Tema	PH – Obligatoriedad de nombrar Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En mi calidad de representante legal del Condominio Campestre (...), y con base en las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de dicho condominio, me permito formular la siguiente consulta con el fin de aclarar la obligatoriedad de contar con un revisor fiscal, conforme a la normativa vigente.

Descripción del caso:

El Condominio Campestre (...) se rige por las disposiciones establecidas en su escritura pública (...), contenida en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En particular, el Capítulo III establece la definición de los bienes privados o de dominio particular en el condominio (Art. 7), donde se especifica que los bienes privados son áreas independientes de propiedad particular y aprovechamiento exclusivo, y se individualizan en la cláusula 8 del reglamento, así como en los planos protocolizados en la escritura mencionada. La licencia de construcción (...) autoriza la construcción del condominio, conforme a las normas urbanísticas vigentes.

En cuanto a la destinación de los bienes, el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 establece que las unidades privadas o lotes dentro del condominio se destinan a vivienda, a excepción de los lotes 1 y 2, que están destinados a locales comerciales. Estos dos lotes son de propiedad de un copropietario, quien obtiene ingresos adicionales a través del arrendamiento de los locales, sin que dichos ingresos estén relacionados con las cuotas de administración del condominio.

Por lo tanto, el condominio no recibe ingresos derivados de la venta o arrendamiento de los locales comerciales, y los únicos ingresos que se perciben son aquellos correspondientes al pago de la cuota de administración, calculada de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.

Consulta:

Teniendo en cuenta lo anterior, y con base en la normatividad vigente sobre la obligación de tener un revisor fiscal para entidades que realicen actividades comerciales o que superen ciertos topes de ingresos, solicitamos su orientación sobre sí, dada la naturaleza y los ingresos del condominio, este estaría obligado a contar con los servicios de un revisor fiscal. (...)"

Calle 13 N.º 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.

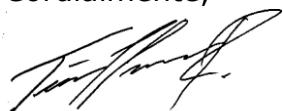
La determinación de la naturaleza de la propiedad horizontal no depende del estado de avance, uso o explotación económica de las unidades privadas, sino de la destinación consignada en la escritura pública de constitución, la cual debe cumplir los requisitos de los artículos 4 y 5 de la [Ley 675 de 2001](#), 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.

El CTCP se ha pronunciado sobre la obligatoriedad de contar con Revisor Fiscal en las propiedades horizontales. Se recomienda revisar el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) —actualizado—, aplicable a las propiedades horizontales de uso residencial o mixto pertenecientes a los Grupos 2 y 3, en el cual se desarrolla esta materia de manera específica en el Capítulo XVIII – Revisoría Fiscal.

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

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

Calle 13 N.º 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