

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-030850
Fecha de Radicado	21 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0632
Tema	Obligación de revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“¿Cómo se establece si una propiedad horizontal es de uso mixto? Tengo un apto. en un edificio que consta de 32 aptos y 3 locales comerciales, cada uno de estos 35 bienes son unidades privadas, el edificio como persona jurídica no explota comercial o industrialmente ninguna unidad, los bienes comunes son las escaleras, el ascensor, las fachadas, los parqueaderos y demás bienes esenciales que describe la ley 675. ¿Estamos obligados a contratar revisoría fiscal?”

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:

Analizada la pregunta del peticionario, el CTCP no evidencia una pregunta de carácter técnico contable en la consulta de la referencia, por lo que no es competente para determinar si un conjunto o edificio es o no de uso mixto, este es un tema que deberá ser dirimido por parte del Ministerio de Vivienda, debido que es una cuestión jurídica y no contable.

Haremos mención al artículo 3ero de la Ley 675 donde se precisan entre otras las siguientes definiciones:

- *“Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”*

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

- *“Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.*
- *Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.*
- *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.”*

En consecuencia en el reglamento de propiedad horizontal se establecerá la destinación que tendrá desde un comienzo los inmuebles es decir, los 32 apartamentos y 3 locales comerciales mencionados en la consulta, por lo que se sugiere revisar este documento y en caso de considerarlo hacer la modificación respecto de la destinación de cada uno, vía escritura pública considerando el capítulo II de la Ley 675 de 2001.

Importante indicar que en las copropiedades de uso residencial no es de carácter obligatorio la figura de revisor fiscal, a menos que así lo establezca el reglamento de propiedad horizontal; si existe potestativamente, sus funciones serán las que le señalen los estatutos y la asamblea general.

Podría considerar contratar los servicios de un contador para que realice una auditoría o una revisión de la información financiera, este es un trabajo de aseguramiento, que no tiene el alcance de la auditoría fiscal, pero que podría ser útil para incrementar la confianza que terceros tienen en la información financiera.

Al respecto 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.

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.” subrayado del CTCP.

Por último 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”.*

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

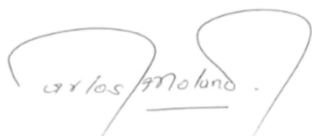


GD-FM-009.v20

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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