

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2024-020803
Fecha de Radicado	6 de junio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0251
Tema	Obligatoriedad del revisor fiscal en una PH Residencial

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) El Conjunto Residencial XXXXXXXXX, ubicado en el Municipio de XXXXX, se rige por el reglamento de propiedad horizontal suscrito mediante escritura pública XXXX de la notaria XX de XXXX. El Capítulo XII del Reglamento de Propiedad Horizontal en su Art 63 Obligatoriedad del Revisor Fiscal establece "La Urbanización deberá contar con revisor fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la junta central de contadores, elegido por la asamblea general de propietarios"

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 menciona la obligación de tener revisor fiscal en los conjuntos de uso comercial o mixto, en las propiedades horizontales de carácter residencial no es obligatorio tener revisor fiscal, al no ser obligatorio es potestativo. La Asamblea de propietarios del año 2023 decidió no nombrar revisor fiscal bajo los argumentos expuestos por miembros de la Junta de que el revisor fiscal no agregaba valor y que la figura de revisor fiscal de acuerdo a la ley 675 es potestativa y no obligatoria para las Propiedades Horizontales de tipo residencial.

PETICIÓN

Por favor les agradezco me respondan las siguientes preguntas:

1. ¿Es obligatorio nombrar Revisor Fiscal para esta copropiedad si el reglamento de Propiedad lo establece?
2. En caso de ser obligatorio se debe convocar a una Asamblea Extraordinaria?
3. La revisoría fiscal es una obligación legal o estatutaria cual es el factor que prima? (...)"

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

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

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 de su consulta, tal como lo menciona el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, las copropiedades de uso comercial o mixto están obligadas a tener revisor fiscal, quien para todos sus efectos, deberá dar cumplimiento a los requisitos y exigencias establecidos en la Ley 43 de 1990. Así mismo, este artículo establece que: **"los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios."**

Ahora bien, en aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, el párrafo del artículo 207 del Código de Comercio, establece que:

"En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos." Resaltado propio

Por último, la obligatoriedad de tener revisor fiscal se da por exigencia del Código de Comercio, la Ley 43 de 1990 y otras normas legales; no obstante, en aquellas entidades en las cuales no es obligatoria esta institución, puede emplearse esta figura si en los estatutos o en el reglamento interno de la entidad así se establece.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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