



CTCP-10-01481-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2018-031552

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	26 de noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-1060-CONSULTA
Código referencia	O-4-962
Tema	Obligación de tener Revisor Fiscal en 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, y 2170 de 2017, 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 3° 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.

RESUMEN:

La Ley 675 de 2001 establece los siguientes lineamientos: El capítulo II se refiere a la constitución del régimen de propiedad horizontal en el que se incluyen referencias sobre la certificación, sobre la existencia y representación legal de la personería jurídica, y el capítulo XIII al tema del revisor fiscal del edificio o conjunto.



CONSULTA (TEXTUAL)

“Vivo en un conjunto residencial de carácter mixto donde se ha venido entregando por etapas el proyecto iniciando desde el 2017 con la zona residencial y desde el mes de agosto del 2018 la zona comercial que pertenece a unos locales.

Mi pregunta es:

¿Desde cuándo se inicia la obligatoriedad de tener revisor fiscal para el conjunto, desde la creación del mismo o la entrega de los locales comerciales? ya(sic) que según el Artículo 56 Ley 675 del 2001: “Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

La Ley 675 de 2001 establece los siguientes lineamientos: El capítulo II se refiere a la constitución del régimen de propiedad horizontal en el que se incluyen referencias sobre la certificación, sobre la existencia y representación legal de la personería jurídica, y el capítulo XIII al tema del revisor fiscal del edificio o conjunto. Algunos artículos, extractados de esta Ley son los siguientes:

“Art. 4. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

“Art. 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.”

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



DS-201802048



"CAPITULO XIII. Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

Art. 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, 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.

✦

Art. 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley."

De acuerdo con lo anterior, se entendería que legalmente la obligación de tener revisor fiscal es posterior a la obtención de la constitución y otorgamiento de la personería jurídica de la copropiedad, ello sin perjuicio de que antes de hacerlo se elaboren estados financieros certificados y dictaminados de la copropiedad que cumple los requisitos de una entidad que informa.

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 de la 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón Garcia/Gabriel Gaitán León

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



SG-2013052043

GD-FM-009.v15

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

Bogotá D.C., 21 de Diciembre del 2018

1-2018-031552

Para: **andrea.manta@hotmail.es;mavilar@mincit.gov.co**

2-2018-031709

ANDREA MANTA

Asunto: consulta 2018-1060

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-1060 O-4-962-1 Obligación de tener Revisor fiscal.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco-leonardo varon garcia-gabriel gaitan leon

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v17

GD-FM-009.v16