

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-031543
Fecha de Radicado	06 de septiembre del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0457
Tema	Nombramiento revisor fiscal – registro PH

CONSULTA (TEXTUAL)

*“¿Siendo el nombramiento del revisor fiscal potestativo, es necesario su registro en la Alcaldía Local y la DIAN?
¿Es obligatorio que el revisor fiscal que es potestativo, vigile que el representante legal de la copropiedad haya inscrito su nombramiento mediante asamblea (el revisor fiscal) ante la alcaldía local y ante la DIAN?”*

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:

Mediante el concepto 2023-0060¹, el CTCP precisó:

“(…) • La inscripción del nombramiento del revisor fiscal: se realiza mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de los documentos que lo acrediten como tal (acta de asamblea general de copropietarios). (Ley 675 de 2001 art 8)”.

El CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre las funciones y alcance del revisor fiscal en una copropiedad, para lo cual le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos: 2023-0436, 2023-0119, 2022-0319, 2022-0209 y 2022-0334, a los cuales podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co/conceptos.

En consecuencia, es importante precisar que dentro de las funciones del revisor fiscal no está el vigilar las actuaciones del representante legal, esta función es de competencia plena de la asamblea general de copropietarios.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=76fc1844-5d9f-4358-bb51-ad48c53873be>

Así mismo, quién está obligado a hacer el registro del revisor fiscal en una propiedad horizontal es el administrador, como se indicó en concepto 11080² del 02/03/2012, emitido por la Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá:

"(...)

1. **"¿Es obligación registrar ante la Alcaldía al Revisor Fiscal realizados (sic) en Asambleas de copropietarios, en una copropiedad Residencial, (sic) ya que la ley 675/01, no establece obligación de nombrar Revisor Fiscal para copropiedades Residenciales (sic)?"**

2. **"Como básicamente la certificación lo que da (sic) es publicidad ante terceros, no se requiere certificación de la Alcaldía, para que se reconozca al Revisor Fiscal, ya que los mismos copropietarios en Asamblea fueron quien (sic) lo eligieron."**

Al respecto cabe hacer las siguientes precisiones:

La Ley 675 de 2001 fijó el marco normativo del régimen de propiedad horizontal, y en su artículo 1° determina que su objeto es regular la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

El artículo 3° ídem respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal señala: "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

En el artículo 8° se determinan las competencias de las entidades territoriales frente al régimen de propiedad horizontal y señala como obligación: "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. (Negrilla fuera de texto)

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto (...)"

Por último, el CTCP como organismo normalizador, únicamente se pronuncia sobre aspectos técnicos contables, financieros, de aseguramiento de la información y de revisoría fiscal, por ende, no tiene

² <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47333>

competencia para pronunciarse sobre aspectos tributarios, como se expone en la consulta. Las inquietudes en materia tributaria deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

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 Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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