

**LA OBLIGACION DE TENER REVISOR FISCAL EN EL CONJUNTO  
RESIDENCIAL NOGAL PH DE CATEGORIA MIXTA**

**DERLY AREVALO MORALES**

**GERMAN JAIRIS RINCON**

**OPCION DE GRADO III**

**CUN**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL**

**BOGOTA D.C**

**2018.**

**LA OBLIGACION DE REVISOR FISCAL PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL  
NOGAL PH DE CATEGORIA MIXTA**

**DERLY AREVALO MORALES**

**GERMAN JAIRIS RINCON**

**HERMES VALENCIA**

**OPCION DE GRADO III**

**CUN**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL**

**BOGOTA D.C.**

**2018.**

## INDICE

1.	RESUMEN .....	4
2.	INTRODUCCION:.....	5
3.	TEMA.....	8
3.1	TITULO .....	8
4.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: .....	9
4.1	DESCRIPCION DEL PROBLEMA:.....	9
4.2	FORMULACION.....	10
5.	RESPUESTA POR PARTE DE ASESORES A CONJUNTO RESIDENCIAL NOGAL P.H .....	11
6.	OBJETIVOS:.....	13
6.1	OBJETIVO GENERAL .....	13
6.2	OBJETIVOS ESPECIFICOS .....	13
6.3	CAMPO ACADEMICO.....	13
7.	MARCO TEORICO.....	14
7.1	FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA REVISORÍA FISCAL.....	15
7.2	CAPITULO II: LAS PROPIEDADES HORIZONTALES OBLIGADAS A TENER REVISOR FISCAL.....	19
7.3	CAPITULO III EL CONJUNTO NOGAL TIENE CONTADOR PUBLICO PERO TAMBIEN DEBERA TENER REVISOR FISCAL.....	20
7.4	CAPITULO IV UN CONTADOR PUBLICO TIENE BINES PRIVADOS DENTRO DE LA PROPIEDAD ESTA IMPEDIDO PARA SER REVISOR FISCAL .....	21
7.5	CAPILTULO V SI ES POSIBLE QUE UN CONTADOR PUBLICO QUE NO TIENE UNA ESPECIALIZACION EN REVISORIA FISCAL SE PUEDA DESEMPEÑAR COMO REVISOR FISCAL.....	22
8.	CONCLUSIONES: .....	24
9.	CIBERGRAFIA.....	25

## 1. RESUMEN

En el conjunto residencial Nogal Propiedad Horizontal Ubicado en la localidad de Bosa en el barrio San Bernardino notamos que este cuenta con un contador público titulado, no obstante, la Copropiedad no cuenta con un Revisor Fiscal. El conjunto residencial es de categoría mixta debido a que tiene cinco locales comerciales y además los residentes de dicho conjunto tienen tiendas en sus apartamentos.

La presente investigación va enfocada a la propiedad horizontal mixta, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 del 2001, establece que **todas las propiedades horizontales de uso comercial o mixto están en la obligación de tener Revisor Fiscal.**

"La Ley no hace excepción o diferenciaciones respecto al tamaño de conjunto o el número de bienes privados que tenga, de modo que todo conjunto de uso comercial o mixto, sin importar sus dimensiones está en la obligación de contratar a un revisor fiscal, quien debe tener la calidad de contador público titulado o autorizado e inscrito en la junta central de contadores."

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

## **2. INTRODUCCION:**

El conjunto residencial Parques el Nogal ubicado en la localidad de Bosa en el barrio San Bernardino, identificado con NIT 900.896.693-3 de acuerdo a nuestra investigación y cumpliendo con todos los parámetros de la Ley de propiedad Horizontal Mixta es catalogado como propiedad horizontal mixta ya que cuenta en sus zonas comunes con cinco locales comerciales y es habitacional por lo tanto está en la obligación de tener revisor fiscal de acuerdo a La LEY 675 DE 2001.

"La cual regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal mixta, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

El conjunto residencial Parques el Nogal no cuenta con revisor fiscal según lo manifiesta la asamblea que con solo el contador público es suficiente para llevar la cuenta del conjunto residencial Parques el Nogal y eso se debe a que no conocen la ley y el conjunto cumple con todas las características de la propiedad horizontal mixta por eso están en la obligación del revisor fiscal. De acuerdo con la ley 675 del 2001 los EDIFICIOS O CONJUNTO DE USO MIXTO son Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones,

tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

"Capítulo I 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."

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

"En el capítulo II La ley aquí no hace excepción o diferenciaciones respecto al tamaño de conjunto o el número de bienes privados que tenga, de modo que todo conjunto de uso mixto

En el capítulo III quien tenga contador público también deben tener revisor fiscal La razón de ello es que las funciones del revisor fiscal son diferentes a las funciones del contador público, y muchas de esas funciones se podrían considerar incompatibles, puesto que el revisor fiscal eventualmente podría convertirse en “juez y parte”, ya que una de las funciones del revisor fiscal es verificar que la contabilidad se lleve en debida forma, lo cual difícilmente podrá hacer si es él mismo quien lleva la contabilidad."

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

"En el capítulo IV los conjuntos de uso comercial o mixto, están obligados por ley a tener revisor fiscal, luego, el revisor de estos conjuntos no puede ser dueño de ningún bien dentro de la propiedad. Dice también esta norma, que los conjuntos de uso residencial

no están obligados a tener revisor fiscal, y que si por estatutos deciden tenerlo, el revisor fiscal sí puede tener propiedades dentro del conjunto.

Capítulo V Tanto la ley 43 de 1990 como el código de comercio se limitan a exigir que para ser revisor fiscal se debe tener la calidad de contador público, sin exigir formación adicional, de modo que desde el punto de vista legal, no hace falta que el contador público deba tener una especialización en revisoría fiscal para ser nombrado como revisor fiscal.

Es de señalar que la elección del revisor fiscal es decisión única de la asamblea general de copropietarios, y por tanto el consejo de administración debe ajustarse a las disposiciones del máximo organismo de la propiedad horizontal y no contrariar sus decisiones. Lo anterior en concordancia con la Ley 675 de agosto 3 del 2001."

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

### **3. TEMA**

Darle a conocer a la asamblea del conjunto el Nogal la importancia del cargo del revisor fiscal dentro de los conjuntos de categoría mixta ya que el conjunto Nogal cumple con las características para ser propiedad horizontal mixta y de acuerdo con la Ley 675 de agosto 3 del 2001 están en la obligación a tener revisor fiscal.

#### **3.1 TITULO**

La obligación de tener revisor fiscal en el conjunto residencial propiedad horizontal el nogal de categoría mixta.



#### **4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:**

El conjunto residencial NOGAL P.H. no tiene revisor fiscal. Se deben hacer las aclaraciones correspondientes a los residentes del conjunto.

Para analizar esta problemática es necesario mencionar sus causas: una de ellas es la falta de conocimiento de la ley en la cual obliga a toda propiedad Horizontal mixta de tener revisor fiscal ya sea, sin importar cuántos locales tengan. Puede ser un edificio de 100 apartamentos, de los cuales 99 tienen destinación de vivienda y uno comercial, automáticamente ya es una propiedad horizontal de uso mixto, y en consecuencia está obligada a tener Revisor Fiscal.

#### **4.1 DESCRIPCION DEL PROBLEMA:**

El conjunto el Nogal ubicado en la localidad de Bosa cumple con todos los parámetros establecidos en la Ley 675 del 2001 para ser catalogado como propiedad horizontal mixta ya que cuenta en sus zonas comunes con cinco locales comerciales y además es habitacional. La ley establece que todas las propiedades horizontales de uso comercial o mixto están en la obligación de tener Revisor Fiscal.

No todas las construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal están obligadas a tener revisor fiscal. Veamos cuáles están en dicha obligación.

Dice el artículo 56 de la ley 675 de 2001 que todo conjunto de uso comercial o mixto, está en la obligación de contar con un revisor fiscal.

## **4.2 FORMULACION**

¿Por qué el conjunto el Nogal de propiedad horizontal ubicado en la localidad de bosa está en la obligación de tener revisor fiscal de acuerdo a la Ley 675 del 2001?

## **5. RESPUESTA POR PARTE DE ASESORES A CONJUNTO RESIDENCIAL NOGAL P.H**

Bogotá 22 de Julio de 2018

Señores:

Asamblea general

**Conjunto residencial el Nogal**

Ciudad.

**Referencia: Asesoría de propiedad horizontal mixta y de la importancia del revisoría fiscal frente a estas.**

Respetada Asamblea:

A continuación transcribimos las preguntas propuestas por ustedes, con el fin de darle a

Cada una de ellas la correspondiente respuesta:

1. Porque estamos catalogados como propiedad horizontal mixta?

De acuerdo a la ley los **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO SON** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

2.Cuál es la ley que deben conocer la asamblea del conjunto residencial Nogal para la obligación de tener revisor fiscal siendo un conjunto de categoría mixta?

La **LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001** artículo 56, De acuerdo a la ley los **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO** son Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen

diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

3. Que pasa con las declaraciones si no se firman por el revisor fiscal y solo por el contador?

Las declaraciones que no se firman por el revisor fiscal teniendo la obligación, se tomaran como no presentadas o ineficaz para la DIAN.

Generando sanciones, intereses y en caso visitas por parte de la entidad por malas irregularidades frente a los tributos.

“La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, mediante doctrina reciente nos recordó lo establecido en el artículo 580-1 del Estatuto Tributario, referente a la ineficacia en las declaraciones de retención en la fuente, para lo cual es importante tener en cuenta que si operó la ineficacia de una declaración de retención en la fuente, deberá el contribuyente presentar una nueva declaración, incluyendo el valor a pagar por concepto de retención en la fuente, junto con las sanciones a que haya lugar”. <https://estatuto.co/?e=1355>

Asesores:

German Rincón Aguilar

Derly Arévalo Morales.

Estudiantes de contaduría pública

## **6. OBJETIVOS:**

### **6.1 OBJETIVO GENERAL**

Asesorar a la asamblea del conjunto residencial Nogal PH de categoría mixta ubicado en bosa, de la importancia y obligación de tener un revisor fiscal ya que cumplen con lo establecido Según la normatividad Ley 675 del 2001, la ley 43 de 1990 y el código de comercio.

### **6.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

Asesorar al conjunto Nogal y dar a conocer la ley de propiedad horizontal mixta ya que el conjunto por tener en su interior y exterior locales comerciales sería catalogado como propiedad horizontal mixta.

Evaluar las consecuencias de no tener revisor fiscal y la obligación de este según la normatividad.

Dar a conocer a la asamblea del conjunto Nogal PH que cumplen con la normatividad y la ley que los rige, de tener revisor fiscal y por qué su conjunto es de categoría mixta.

### **6.3 CAMPO ACADEMICO**

En el ámbito profesional como estudiante de contaduría pública es asesorar y hacer conciencia en el artículo 56 de la ley 675 del 2001, a la asamblea del conjunto de propiedad horizontal mixtas para el uso obligatorio del revisor fiscal.

Y en caso de tener revisor fiscal este no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados dentro de la propiedad.

## 7. MARCO TEORICO

Condiciones que tiene el conjunto Nogal PH para cumplir con la ley 675 del 2001.

La investigación realizada al conjunto nogal PH es mixta, ya que posee dos locales comerciales en la parte que da a la calle y en su interior tiene 3 locales. Además de que las personas naturales dueñas de los apartamentos realizan operaciones comerciales en sus apartamentos; como tiendas o talleres de modistería entre otros.

Propiedad horizontal obligada a tener revisor fiscal:

Dice el artículo 56 de la ley 675 de 2001 que todo conjunto de uso comercial o mixto, está en la obligación de contar con un revisor fiscal. La ley aquí no hace excepción o diferenciaciones respecto al tamaño de conjunto o el número de bienes privados que tenga, de modo que todo conjunto de uso comercial o mixto, sin importar sus dimensiones está en la obligación de contratar a un revisor fiscal, quien debe tener la calidad de contador público titulado o autorizado e inscrito en la junta central de contadores. Una de las condiciones que tiene el conjunto para contratar revisor fiscal es que el Sr O Sra no debe tener relación alguna con el conjunto residencial. Al revisor fiscal lo debe elegir la asamblea de copropietarios

El código de comercio “Una de las funciones del Revisor Fiscal es manifestarle al máximo órgano social, o a los órganos de administración, los diferentes eventos que vayan en contravía de la ley o los estatutos” (Art 207). Al respecto, hay que aclarar que el Revisor Fiscal no entra a administrar y tampoco es el encargado de velar por la convivencia.

Es importante tener en cuenta que sobre documentos un edificio es residencial, sin embargo, hay casos donde el máximo órgano social puede decidir que ocho apartamentos, por ejemplo, de un total mucho mayor, se convertirán en oficinas; es decir, que mediante

Acta de Asamblea se determinó darle un destino mixto a esa propiedad horizontal, a pesar de que no se haya protocolizado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La no protocolización significa que frente a terceros la propiedad horizontal sigue siendo residencial; pero ante los propietarios y asociados tiene efectos la decisión que se tomó en la Asamblea de convertir la propiedad horizontal, de residencial a mixta.

### **7.1 FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA REVISORÍA FISCAL**

Entre las diversas funciones y responsabilidades que las normas vigentes asignan a los revisores fiscales, se destacan las siguientes

"En desarrollo de lo establecido en el código de comercio numeral 1 "el revisor fiscal, mediante el seguimiento y análisis de las operaciones que realiza la entidad a lo largo del ejercicio, debe verificar si las mismas resultan conformes a las órdenes de la asamblea de accionistas y junta directiva, así como a las disposiciones legales y estatutarias que les resulten aplicables, principalmente en sus aspectos financieros y contables, con el fin de emitir una opinión sobre el particular".( art. 207 del C.Cio).

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 "el revisor fiscal debe presentar, por escrito y ante quien ostente legalmente la facultad para adoptar las decisiones preventivas o correctivas que sean del caso, evaluaciones y recomendaciones encaminadas a prevenir que los administradores u otros funcionarios del ente fiscalizador incurran o persistan en actos irregulares, ilícitos o que contraríen las órdenes de los órganos sociales superiores. Para cumplir con tal fin, sus informes, recomendaciones y actuaciones en general deben realizarse en la debida oportunidad" (art. 207 del C.Cio),

La existencia del secreto profesional y la confidencialidad no constituyen razones válidas para que el revisor fiscal se abstenga de cumplir con el deber mencionado en el párrafo anterior.

Algunas de las irregularidades que deben denunciarse, son las siguientes:

Abusos de sus órganos de dirección, administración o control, que impliquen desconocimiento de los derechos de los asociados o violación grave o reiterada de las normas legales o estatutarias.

No suministro oportuno de información a la SFC u otras entidades estatales, a los organismos de autorregulación debidamente autorizados o al público, cuando de ella se puedan inferir riesgos significativos para la continuidad de la entidad o cuando su divulgación deba realizarse según las normas aplicables.

Suministro de información que no se ajuste a la realidad o que no cumpla con los requisitos de calidad establecidos para el efecto.

No llevar la contabilidad o los libros de acuerdo con la ley o con los principios contables generalmente aceptados. La existencia de riesgos relevantes que no estén siendo adecuadamente gestionados por la administración de la entidad fiscalizada y que, en su criterio, tengan un impacto significativo para el desarrollo de su objeto social.

Según lo establecido en el numeral 3 del código de comercio “corresponde al revisor fiscal, dentro del ámbito de su competencia, colaborar con las entidades de supervisión cuando éstas lo requieran en el marco de sus atribuciones legales, en la forma, condiciones



y con la oportunidad que se establezca en el acto administrativo correspondiente, el cual debe ser suscrito por un funcionario competente. ( art. 207 del C.Cio.).

El revisor fiscal debe suministrar a los organismos de supervisión del Estado información atinente a las situaciones de crisis de las entidades fiscalizadas, que afecten materialmente su capacidad para cumplir con los compromisos contraídos o que representen un riesgo significativo para la continuidad del negocio, dado el peligro que la situación representa para la entidad, sin que pueda entenderse que el suministro de dicha información menoscabe la independencia propia del ejercicio de la revisoría fiscal.

Una abstención u omisión del revisor fiscal en comunicar a las autoridades competentes las situaciones de crisis puede producir tanto daño a la respectiva entidad fiscalizada y a sus asociados como a la comunidad, en la medida que puede llevar a que las entidades u órganos competentes dejen de adoptar en forma oportuna las medidas apropiadas para impedir que el riesgo se concrete o para minimizar el daño que pueda causarse. La existencia del secreto profesional, no exonera al revisor fiscal del deber antes mencionado.

En desarrollo de lo establecido en el numeral 7 del código de comercio “el revisor fiscal debe expresar su juicio profesional respecto de la calidad y razonabilidad de los estados financieros y demás información contable, tomando como referencia las normas aplicables y los parámetros establecidos para el efecto en cada caso, mediante documentos debidamente firmados en los cuales conste su número de matrícula profesional” (art. 207 del C.Cio.). Respecto del dictamen de los estados financieros debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 222 de 1995."

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

## **CAPITULO 1. LA IMPORTANCIA DEL REVISOR FISCAL EN PH NOGAL.**

En concordancia con el artículo 207 del Código de Comercio, se considera que dentro del conjunto PH Nogal las funciones de los revisores fiscales se encuentran velar porque se lleven regularmente la contabilidad de la propiedad y las actas de las reuniones de la asamblea, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la propiedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.

Son funciones del revisor fiscal: Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;

Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;

Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;

Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;

Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;

Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;

Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente.

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

## **7.2 CAPITULO II: LAS PROPIEDADES HORIZONTALES OBLIGADAS A TENER REVISOR FISCAL**

No todas las construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal están obligadas a tener revisor fiscal. Veamos cuáles están en dicha obligación.

Dice el artículo 56 de la ley 675 de 2001 que todo conjunto de uso comercial o mixto, está en la obligación de contar con un revisor fiscal.

La ley aquí no hace excepción o diferenciaciones respecto al tamaño de conjunto o el número de bienes privados que tenga, de modo que todo conjunto de uso comercial o mixto, sin importar sus dimensiones está en la obligación de contratar a un revisor fiscal, quien debe tener la calidad de contador público titulado o autorizado e inscrito en la junta central de contadores.

En conjuntos residenciales grandes, si bien no es obligatoria la contratación de un revisor fiscal, es recomendable contratarlo para efectos de fiscalización y control, aspectos que se complican cuando hay una gran comunidad de bienes que administrar.

En el caso de los conjuntos comerciales y mixtos, que por ley deben tener un revisor fiscal, el revisor fiscal no puede ser propietario ni tenedor de bienes privados en el conjunto.

En el caso de los conjuntos residenciales donde la figura del revisor es potestativa, estatutaria, el revisor fiscal sí puede ser propietario o tenedor de bienes privados en el mismo conjunto donde es revisor fiscal.

El artículo 56 de la ley 675 del 2001, que contiene el marco regulatorio de la propiedad horizontal, dice claramente que en los casos en que la revisoría fiscal debe existir por obligación legal, el revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados dentro de la propiedad.

### **7.3 CAPITULO III EL CONJUNTO NOGAL TIENE CONTADOR PUBLICO PERO TAMBIEN DEBERA TENER REVISOR FISCAL.**

La razón de ello es que las funciones del revisor fiscal son diferentes a las funciones del contador público, y muchas de esas funciones se podrían considerar incompatibles, puesto que el revisor fiscal eventualmente podría convertirse en “juez y parte”, ya que una de las funciones del revisor fiscal es verificar que la contabilidad se lleve en debida forma, lo cual difícilmente podrá hacer si es él mismo quien lleva la contabilidad. Realizar estados financieros y demás actividades propias del contador público, no es función del revisor fiscal; es función del revisor fiscal dictaminar sobre los estados financieros, dictaminar

sobre la observancia de la ley en la elaboración y preparación de la contabilidad, contabilidad que se supone debe ser llevada por un tercero, pues mal puede el revisor fiscal dictaminar sobre lo que él mismo ha hecho. Naturalmente no habría independencia y objetividad, o por lo menos es lo que se transmitiría a terceros, que son los usuarios interesados en el trabajo del revisor fiscal.

Esto obliga a que el contador público y el revisor fiscal sean personas distintas, entre otras cosas porque la ley prevé incompatibilidad entre el ejercicio de la contaduría pública y de la revisoría fiscal; así se desprende de la lectura del artículo 51 de la ley 43 de 1990:

Cuando un Contador Público haya actuado como empleado de una sociedad rehusará aceptar cargos o funciones de auditor externo o Revisor Fiscal de la misma empresa o de su subsidiaria y/o filiales por lo menos durante seis (6) meses después de haber cesado en sus funciones.

Si el contador que ha sido empleado de la empresa debe esperar cuanto menos 6 meses para ser revisor fiscal, es obvio pensar que tampoco lo puede ser simultáneamente, es decir, desempeñarse como contador y como revisor fiscal.

#### **7.4 CAPITULO IV UN CONTADOR PUBLICO TIENE BINES PRIVADOS DENTRO DE LA PROPIEDAD ESTA IMPEDIDO PARA SER REVISOR FISCAL**

En algunos casos el contador público sí estará impedido pero en otros no. Veamos. El mismo artículo 56 referido, dice que cuando la obligación de tener revisor fiscal es estatutaria, el revisor fiscal sí podrá ser propietario o tenedor de bienes privados dentro de la propiedad horizontal.

Según este mismo artículo, los conjuntos de uso comercial o mixto, están obligados por ley a tener revisor fiscal, luego, el revisor de estos conjuntos no puede ser dueño de ningún bien dentro de la propiedad. Dice también esta norma, que los conjuntos de uso residencial no están obligados a tener revisor fiscal, y que si por estatutos deciden tenerlo, el revisor fiscal sí puede tener propiedades dentro del conjunto.

En resumen: Conjuntos comerciales o mixtos: El revisor fiscal no puede ser propietario de algún bien dentro del conjunto

Conjuntos residenciales: El revisor fiscal sí puede ser propietario de un bien dentro del conjunto.

#### **7.5 CAPITULO V SI ES POSIBLE QUE UN CONTADOR PUBLICO QUE NO TIENE UNA ESPECIALIZACION EN REVISORIA FISCAL SE PUEDA DESEMPEÑAR COMO REVISOR FISCAL.**

Sí. La razón es que la ley no exige nada más que la calidad de contador público.

La ley 43 de 1990 en su artículo 13 dice claramente que para desempeñarse como revisor fiscal se debe tener la calidad de contador público, y el código de comercio en su artículo 215 dice también que el revisor fiscal deberá ser contador público.

Tanto la ley 43 de 1990 como el código de comercio se limitan a exigir que para ser revisor fiscal se debe tener la calidad de contador público, sin exigir formación adicional, de modo que desde el punto de vista legal, no hace falta que el contador público deba tener una especialización en revisoría fiscal para ser nombrado como revisor fiscal.

No obstante, estatutariamente sí es posible que se exija la especialización en revisoría fiscal para quien desempeñe el cargo de la revisoría fiscal, entre otras cosas porque ello en cierta forma es garantía de la idoneidad del profesional en estos menesteres, pero eso ya será política interna de cada sociedad.

## **8. CONCLUSIONES:**

Después de dos meses de seguimiento al conjunto residencial, se realizaron varias reuniones extraordinarias con los copropietarios, en las cuales el tema central era el aumento de la cuota de administración para poder cubrir el gasto de contratar a un revisor fiscal y otros gastos adicionales.

El día 21 de septiembre de 2018 en la última asamblea se autorizó dicho incremento, y el día 25 de octubre de 2018 se reunió el consejo directivo para dar la bienvenida al Sr Adrián Ibarra identificado con C.C 79.609.969. Y T.P # 140229 T. como revisor fiscal de la propiedad horizontal de categoría mixta Conjunto Residencial Nogal.



## **9. CIBERGRAFIA**

<https://www.gerencie.com/propiedad-horizontal-obligada-a-tener-revisor-fiscal.html>

<https://actualicese.com/2014/12/24/autoridad-que-controla-y-vigila-a-las-propiedades-horizontales/>

<http://www.fasecolda.com/publicaciones/regimen-de-seguros/chapter/p2-c7-3/>