



El progreso  
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00657-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**VELQUIS VARGAS MUÑOZ**

E-mail: velquisa@admicontar.com

Asunto: Consulta 1-2019-013239

**REFERENCIA:**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado     | 29 de abril de 2019                        |
| Entidad de Origen     | Consejo Técnico de la Contaduría Pública   |
| Nº de Radicación CTCP | 2019-0452-CONSULTA                         |
| Código referencia     | O-4-962                                    |
| Tema                  | Ejercicio Revisor Fiscal no posesionado PH |

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, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulan en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º 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:**

Si la Asamblea de copropietarios tomó la decisión de dar por terminada la relación contractual con el Revisor Fiscal, esta decisión deberá ser registrada en la alcaldía correspondiente, tal como es requerido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, y que se refiere a la certificación sobre existencia y representación legal, ello sin perjuicio de que la copropiedad haya tomado la decisión de nombrar otro revisor fiscal o de eliminar la figura del revisor fiscal, en caso de no ser obligatorio.

También se entiende que el anterior revisor fiscal, no estaría habilitado para ejercer sus funciones, dado que es la Asamblea de Copropietarios quien ha decidido tomar la decisión de prescindir de sus servicios. Por ello, nuestra recomendación es que se efectúen las acciones necesarias para modificar los registros en la alcaldía, respecto de la existencia y representación legal y el nombramiento del revisor fiscal, procedimiento que debe ser realizado por la administración de la copropiedad en el menor tiempo posible, que en caso de no haberse realizado, motivaría el requerimiento por parte del Revisor Fiscal que ya ha dejado su cargo.

**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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“El pasado 2 de febrero del año en curso se realizó a asamblea general del conjunto donde vivo, donde el revisor fiscal renunció y la asamblea estuvo de acuerdo que él no continuara, dado que no cumple con sus obligaciones. La asamblea eligió un nuevo revisor, lamentablemente el nuevo revisor no se posesionó por problemas internos de la copropiedad, y el señor revisor fiscal anterior sigue en el cargo como revisor, sin haber informado a los copropietarios ni mucho menos haber programado nueva asamblea extraordinaria para que se le ratifique o se elija nuevo revisor.*

*Me gustaría saber que sanciones o implicaciones tienen los entes de control de la copropiedad, como son administrador, revisor y en su defecto consejo de administración.”*

## 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.

Sea lo primero advertir, que en las copropiedades de uso residencial, la revisoría fiscal es potestativa y no obligatoria; respecto de ello la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 8o. 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.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



*ARTÍCULO 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.”*

También señala el parágrafo del artículo 207 del Código de Comercio lo siguiente:

*“ARTÍCULO 207. <FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL>. Son funciones del revisor fiscal: (...).*

*PARÁGRAFO. 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.”*

En conclusión, si la Asamblea de copropietarios tomó la decisión de dar por terminada la relación contractual con el Revisor Fiscal, esta decisión deberá ser registrada en la alcaldía correspondiente, tal como es requerido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, y que se refiere a la certificación sobre existencia y representación legal, ello sin perjuicio de que la copropiedad haya tomado la decisión de nombrar otro revisor fiscal o de eliminar la figura del revisor fiscal, en caso de no ser obligatorio.

También se entiende que el anterior revisor fiscal, no estaría habilitado para ejercer sus funciones, dado que es la Asamblea de Copropietarios, quien ha decidido tomar la decisión de prescindir de sus servicios. Por ello, nuestra recomendación es que se efectúen las acciones necesarias para modificar los registros en la alcaldía, respecto de la existencia y representación legal y el nombramiento del revisor fiscal, procedimiento que debe ser realizado por la administración de la copropiedad en el menor tiempo posible, que en caso de no haberse realizado, que en caso de no haberse realizado, motivaría el requerimiento por parte del Revisor Fiscal que ya ha dejado su cargo.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



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 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/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García/Gabriel Gaitán León

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

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

Bogotá D.C., 4 de Junio del 2019

**1-2019-013239**

Para: **velquisa@admicontar.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2019-015306**

VELQUIS VARGAS MUÑOZ

Asunto: CONSULTA 2019-0452

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0452 Ejercicio RF no posesionado PH.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - luis henry mnoya moreno - leonardo varon garcia - gabriel gaitan leon

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20