

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-046251
Fecha de Radicado	12 de diciembre del 2023
Nº de Radicación CTCP	2022-0605
Tema	Nombramiento del revisor fiscal y aprobación EEFF – PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“En una propiedad horizontal residencial, en la Asamblea ordinaria por disolución del quórum, no se pudo elegir o ratificar el Revisor Fiscal, el reglamento de la propiedad contempla que debe existir Revisor Fiscal, así lo dice el artículo 79: “El conjunto tendrá un Revisor Fiscal para su debido control, elegido por la Asamblea General y en consecuencia de conformidad con la ley de propiedad horizontal que rige el ejercicio de la Revisoría Fiscal, solo podrá ser ratificado o removido por la misma Asamblea cuando lo considere necesario”.

Mediante comunicación escrita hacia el Revisor Fiscal, el Concejo dio por terminada el ejercicio de funciones como Revisor Fiscal y conminó al Revisor Fiscal elegido legalmente por la Asamblea abstenerse de ejercer sus funciones. (...)

Preguntas: es legal que se basen en un concepto emitido por un abogado particular, como es obvio no habrá dictamen de estados financieros, porque en el año nadie ejerció el control y auditaje de los estados financieros, en este caso:

¿Cuáles serían las acciones por tomar, por el Revisor Fiscal elegido legalmente por la Asamblea y respaldado por un amplio número de propietarios, tanto la administración como el Consejo de administración se negaron durante el año a realizar asamblea, para elegir Revisor Fiscal?

¿En la Asamblea ordinaria 2024, se pondrán para aprobación los Estados Financieros, estos deberían aprobarse a pesar de no cumplir con el requisito, de no estar auditados por el Revisor Fiscal? teniendo en cuenta que la exigencia de Revisor Fiscal está en el reglamento?”

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:

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

Pregunta:

¿Cuáles serían las acciones por tomar, por el Revisor Fiscal elegido legalmente por la Asamblea y respaldado por un amplio número de propietarios, tanto la administración como el Consejo de administración se negaron durante el año a realizar asamblea, para elegir Revisor Fiscal?

Primero, señalar con respecto al revisor fiscal, que este Consejo ha indicado mediante el concepto 2023-0060¹ que:

*"(...) el nombramiento del revisor fiscal **es una función privativa de la asamblea general de copropietarios y no es delegable** (Ley 675 de 2001, artículos 38 y 45 y Código de Comercio artículo 204)". Negrita y subrayado fuera de texto.*

Por lo tanto, es pertinente hacerle notar que el Consejo de la copropiedad en ningún caso puede asumir funciones que son propias de la asamblea.

En relación con el nombramiento y funciones del revisor fiscal, el CTCP ha emitido diversos pronunciamientos, entre otros, los conceptos Nos. 2023-0457, 2023-0436, 2023-0145, 2022-0760, 2022-0617, 2021-0626, 2021-0141 y 2019-0950, a los cuales podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co, sección "Conceptos".

Dado que se observa un desconocimiento de las funciones y actuaciones de un revisor fiscal, le invitamos a leer, además de los conceptos mencionados, lo expuesto en el concepto del CTCP No. 2023-0521², donde se resumen las principales funciones del revisor fiscal. Esto es esencial ya que se deben cumplir las disposiciones del Código de Comercio, al cual remitimos por vía extensiva, según lo establecido en la Ley 1314 de 2009, que, entre otras cosas, en su artículo 207, numeral octavo, le permite "Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario".

Pregunta:

¿En la Asamblea ordinaria 2024, se pondrán para aprobación los Estados Financieros, estos deberían aprobarse a pesar de no cumplir con el requisito, de no estar auditados por el Revisor Fiscal? teniendo en cuenta que la exigencia de Revisor Fiscal está en el reglamento?"

La Ley 675 de 2001 señala:

"Artículo 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

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

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3e0c113a-1029-4f7b-b137-dd8a9413a0ba>

(...) Numeral 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador (...).

Los estados financieros, con el fin de ser aprobados por la asamblea general de copropietarios, deben estar certificados de conformidad con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995. En el caso de que tuviere que tener revisor fiscal por mandato estatutario o decisión de la asamblea, dichos estados financieros deben ser dictaminados, tal como se desprende del numeral 7 del artículo 207 del Código de Comercio y según la definición del Artículo 38 de la Ley 222 de 1995, normas aplicables por extensión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009. El contenido del informe del revisor fiscal se emitirá con observancia de los artículos 208 y 209 del Código de Comercio.

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/Jesús M Peña Bermúdez/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