

CTCP  
Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. Radicado	1-2021-004826
Fecha de Radicado	26 de febrero de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0125
Tema	Elección – remoción Revisor Fiscal - Copropiedades

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...)Teniendo en cuenta que al Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, el parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012, el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 y el decreto 0302 de 2015, debe resolver las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procedo a realizar la siguiente consulta.*

*De conformidad con el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 que dice textualmente:*

*"CAPITULO XIII.*

*DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO.*

*ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, 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.*

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*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”*

*Así mismo en el artículo 42 de ley 675/2001 se establece:*

*“ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.”*  
*(Subrayado, cursiva y negrita de mi autoría).*

- 1. ¿Se puede nombrar y revocar el cargo de REVISOR FISCAL en una misma Asamblea?*
- 2. ¿Es viable que en una Asamblea bajo el Régimen de propiedad horizontal de una copropiedad de uso RESIDENCIAL que se encuentra regulada por la Ley 675 de 2001, y que no tiene obligatoriedad de tener Revisor fiscal, se puede en la misma asamblea nombrar a un profesional contador público para ejercer como revisor fiscal “ah-doc” solamente para dar fe por lo ocurrido en la asamblea y terminar su actuación finalizada la misma asamblea, cuando el artículo 207 del Código de Comercio establece las funciones que debe ejecutar un revisor fiscal?*

*ARTÍCULO 207. Son funciones del revisor fiscal:*

- 1) 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;*
- 2) 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;*
- 3) 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;*
- 4) 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;*
- 5) 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;*
- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*
- 7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*
- 8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*
- 9) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.*

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

10) <Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.

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.

3. ¿Podría un profesional de la contaduría pública incurrir en alguna falta disciplinaria, por aceptar un nombramiento y remoción de esta forma, al no ejecutar las funciones establecidas en el artículo 209 del Código de Comercio?
4. ¿Se puede considerar que los profesionales de la contaduría pública que acepten este tipo de encargos a través de cualquier tipo relación “contractual” están incurriendo en competencia desleal hacia sus colegas por facilitarse para que no se ejerzan las funciones de Revisoría Fiscal contempladas por la Ley?

Agradezco su respuesta pronta respuesta ya que la mayoría de copropiedades de uso residencial que no tienen revisor fiscal, han recibido a través de varios abogados tratadistas de propiedad horizontal, la respuesta indicando que esta actuación se puede realizar y es válida. Y estamos en época de asambleas y por la pandemia la gran mayoría se tendrán que realizar a través de forma no presencial.”

## 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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos.

1. ¿Se puede nombrar y revocar el cargo de REVISOR FISCAL en una misma Asamblea?
2. ¿Es viable que en una Asamblea bajo el Régimen de propiedad horizontal de una copropiedad de uso RESIDENCIAL que se encuentra regulada por la Ley 675 de 2001, y que no tiene obligatoriedad de tener Revisor fiscal, se puede en la misma asamblea nombrar a un profesional contador público para ejercer como revisor fiscal “ah-doc” solamente para dar fe por lo ocurrido en la asamblea y terminar su actuación finalizada

**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

*la misma asamblea, cuando el artículo 207 del Código de Comercio establece las funciones que debe ejecutar un revisor fiscal?*

En relación con el Revisor Fiscal, la Ley 675 de 2001 remite para el cumplimiento de sus funciones a la Ley 43 de 1990, la cual conforme al artículo 8 remite por extensión al Código de Comercio, norma especial con los aspectos generales que específicamente se refieren al Revisor Fiscal.

En cuanto al nombramiento, periodo y revocación del nombramiento del Revisor Fiscal, el artículo 163 del Código citado alude a su designación la cual debe ser inscrita ante el organismo competente para fines de publicidad y oponibilidad de terceros como reiterativamente lo ha sostenido el Consejo de Estado. El período está determinado en el artículo 206 del mencionado Código, el cual es igual al de la Junta Directiva donde existe este órgano societario, y la revocación que puede hacerla cuando la Asamblea lo estime conveniente conforme al artículo 163 citado.

Según lo indicado por la corte constitucional en la Sentencia No. C-621 de 2003, si los estatutos sociales no prevén expresamente un término dentro del cual debe proveerse el reemplazo del representante legal o del revisor fiscal saliente, los órganos sociales encargados de hacer el nombramiento deberán producirlo dentro del plazo de treinta días, contados a partir del momento de la renuncia, remoción, incapacidad, muerte, finalización del término estipulado, o cualquier otra circunstancia que ponga fin al ejercicio del cargo. Durante este lapso la persona que lo viene desempeñando continuará ejerciéndolo con la plenitud de las responsabilidades y derechos inherentes a él.

Es importante anotar que la designación “ad hoc” de un Revisor Fiscal no existe en la legislación. Situación que se resuelve con el artículo 215 del mentado Código donde expresamente se señala que en **caso del nombrado actuarán los suplentes**, quien son los llamados a suplir las faltas temporales o absolutas del designado para el período establecido por la Ley o los estatutos. También la Ley 675 de 2001 establece en su artículo 38 que señala las funciones de la asamblea general: “5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, **será de un año**”.

En cuanto a lo sucedido en la asamblea, es el acta de la misma la que da el valor probatorio a sus decisiones y es el documento que presta plena prueba de todo lo sucedido en la misma, como lo señala claramente el artículo 47 de la Ley 675 citada, en su artículo 47 establece claramente que: “La copia del acta debidamente suscrita **será prueba suficiente de los hechos que consten en ella**, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.” Resalto no es del texto

No obstante la entidad podría nombrar una figura diferente para verificar el acta, como un auditor, o un veedor u otra figura diferente, siempre que fuese aprobada por la asamblea de copropietarios.

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

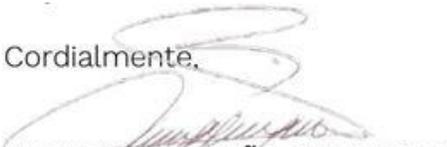
3. *¿Podría un profesional de la contaduría pública incurrir en alguna falta disciplinaria, por aceptar un nombramiento y remoción de esta forma, al no ejecutar las funciones establecidas en el artículo 209 del Código de Comercio?*
4. *¿Se puede considerar que los profesionales de la contaduría pública que acepten este tipo de encargos a través de cualquier tipo relación "contractual" están incurriendo en competencia desleal hacia sus colegas por facilitarse para que no se ejerzan las funciones de Revisoría Fiscal contempladas por la Ley?*

Respecto de las preguntas 3 y 4, es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, no tiene la competencia para pronunciarse acerca de las actuaciones de revisores fiscales y contadores públicos, lo cual correspondería a Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

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.

Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, 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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

**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