

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-027258
Fecha de Radicado	14 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0553
Tema	Nombramiento y registro del revisor fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“PREGUNTAS.

- *Al ser nombrada como REVISOR FISCAL por el Máximo Órgano de la copropiedad, LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, y una vez enviada la carta de aceptación SOY RESPONSABLE COMO REVISOR FISCAL hasta que esta misma Asamblea acepte mi renuncia o me remueva del cargo, o puedo presentar mi renuncia solo al Consejo o el consejo debe emitirme un oficio en donde me explique lo que sucedió eximiéndome de toda responsabilidad.*
- *La ex Revisor Fiscal al enviar la carta de renuncia por escrito a la administración y al ser yo nombrada como nueva Revisora Fiscal por asamblea extraordinaria con el 61% de los votos, ¿no se da por aceptada automáticamente la renuncia de ella? Considerando que ella no fue citada a la Asamblea, ¿quién sigue siendo el responsable de la REVISORIA FISCAL después de mi nombramiento ella o yo?*
- *Cuando fui convocada en mi presentación fui clara e indiqué a los Asambleístas que se me hacía extraño que la señora Revisora Fiscal no estuviese presente, tampoco la contadora, sin embargo, la Administradora de ese momento el 28 de agosto indicó que había una renuncia por escrito, la cual me fue posible conocer, ningún ASAMBLEISTA NI CONSEJERO se manifestó dando lugar a mi elección por mayoría. ¿Es realmente como lo manifiesta el Consejo de Administración y la nueva Administrador una ASAMBLEA IRREGULAR? Y se puede anular así no más las decisiones tomadas en esta Asamblea sin que ello me genere ninguna repercusión.*
- *Como profesional me he visto perjudicado por decisiones Administrativas mal tomadas. En mi posición de Revisor Fiscal nombrado por el máximo Órgano que debo hacer ante los eventos presentados, ¿seguir ejerciendo mi labor o hacer caso OMISO a mi nombramiento?*
- *Los consejeros pueden mantenerme al margen de la situación, al no ser citado para una nueva asamblea Extraordinaria para un nueva elección de revisor Fiscal o ¿EN REALIDAD SI SOY REVISOR FISCAL LEGALMENTE, al ser nombrado por una ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS y deberé responder a terceros a partir de mi nombramiento y aceptación?*

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

- *La Anterior Revisora Fiscal debe realmente después de mi nombramiento por MAXIMO ORGANO, presentar su renuncia ante Asamblea extraordinaria para hacerla legal, aun existiendo una carta por escrito en donde ella indicaba que renuncia a partir del 17 de Agosto y el comunicado tiene como encabezado "COMUNICADO PARA LOS HONORABLES MIEMBROS DE LA ASAMBLEA REF.RENUNCIA CARGO DE REVISOR FISCAL y lo entrega en administración, y aun existiendo ya un contrato que me elaboraron como nueva Revisora Fiscal.*
- *Es verdad según manifestación del Consejo que la Asamblea fue irregular al no haber citado a la Revisora Fiscal Anterior, sin importar que ya hubiese una carta de renuncia y eso ¿da lugar a que no se me reconozca automáticamente como Revisor Fiscal, sin seguir ningún otro tipo de procedimiento y eso me exime de responsabilidades.*
- *El consejo y la administración puede desconocerme sin que este acarree violación a alguna normatividad legal vigente, al pasar por alto la decisión de una Asamblea de Copropietarios, manifestando que el motivo es que fue una Asamblea irregular, o el tomar esta decisión les puede traer consecuencias legales al ser demandados por algún Asambleísta inconforme con esta explicación*
- *Hasta qué punto se me hace RESPONSABLE de la Revisoría Fiscal de la Copropiedad al ser nombrado por Asamblea, pero no reconocido por la Administración y por el consejo*
- *¿Es legal que la Revisoría Fiscal que renunció por escrito siga ejerciendo como revisora de la Copropiedad cuando yo ya fui nombrada en Asamblea?*
- *¿Qué medida se puede tomar si como REVISOR FISCAL nombrado por una Asamblea de Copropietarios no se me permite estar presente en la Asamblea Extraordinaria? que se realizará para la nueva elección de Revisor Fiscal para dar las debidas explicaciones del caso para no verme implicada en procesos legales que algún asambleísta pueda hacer en mi contra por negligencia*
- *Es verdad como lo manifiesta la nueva administración que mis informes fueron presentados bajo un MARCO ILEGAL, pues de mi parte realicé mi labor como REVISOR FISCAL nombrado por Asamblea, pero de su parte el consejo manifiesta que la Asamblea fue irregular y anulada, que no hay acta de nombramiento ni he sido registrada en la Alcaldía ¿esto me exime de RESPONSABILIDAD? Cuando hay una votación realizada por los Asambleístas, contrato y registro en DIAN y Hacienda de mí nombre.*
- *No estoy registrada en la Alcaldía ni ha sido elaborada el acta de nombramiento, la administradora anterior indicó que los listados no habrían y que la grabación se había perdido, al no ser mi responsabilidad la elaboración del acta Y el registro en Alcaldía, ¿sigo siendo la REVISORA FISCAL nombrada por asamblea con el 61% de los votos.?*

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

- *Al ser una persona ajena a la situación presentada, en caso de sufrir daños a mi nombre, A MI PROFESION o a mi tarjeta profesional sea por calumnia, injuria , insinuaciones, difamación, o por no me permitírseme realizar mi labor, o por aceptar un cargo desconociendo los vicios presentados en la Asamblea de elección , como son la No citación de la Revisora Fiscal anterior, el no registro del acta de Nombramiento, el hecho de que se hayan perdido las grabaciones y listados de la Asamblea y mi No reconociendo por Administración y consejeros, MOTIVOS TOTALMENTE AJENOS A MI VOLUNTAD, ¿puedo interponer un proceso en contra de los responsables del problema en que se me incluyo POR MALAS DECISIONES ADMINISTRATIVAS?”*

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:

En relación con su consulta, en primer lugar, debemos anotar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos contractuales o jurídicos, por lo cual el conflicto que se pueda originar en el ejercicio de la labor de Revisor Fiscal, es un asunto que deberá ser resuelto conforme a los mandatos legales y funciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, en este caso. El CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información y ejercicio de la Revisoría Fiscal.

En relación con las dudas y preguntas que formula dentro del ejercicio de la revisoría fiscal, se le recomienda tener en cuenta:

- En las copropiedades de uso residencial el elegir revisor fiscal no es obligatorio, pero si conforme al reglamento de propiedad horizontal obliga a tenerlo o voluntariamente la asamblea de copropietarios así lo define, deberá tenerse en cuenta en lo pertinente, lo estipulado por el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el respectivo reglamento de propiedad horizontal y el Código de Comercio por vía extensiva, como lo estipula el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, para todo lo que no se haya definido al respecto.
- El nombramiento del revisor fiscal es efectuado por el máximo órgano social es decir, la Asamblea, tal como lo establece la Ley 675 de 2001 artículo 38.

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

- En cuanto a las decisiones de la Asamblea de la copropiedad, entre ellas la del nombramiento del revisor fiscal, deben constar en las actas, tal como lo establece el artículo 47 de la Ley 675 de 2001:

“ARTÍCULO 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.” Negrita CTCP.

- Periodo del revisor fiscal será el establecido en los estatutos o en su defecto será de un año, como lo indica el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 citada

Mediante concepto 2019-0950, el CTCP concluyó:

“Con posterioridad a la elección del revisor fiscal por parte de la asamblea de copropietarios y la aceptación del encargo de revisoría fiscal, las actuaciones del revisor fiscal tendrán validez ante terceros, así su nombramiento no haya sido registrado en la alcaldía correspondiente.”

Por último, con respecto a la inquietud del peticionario sobre ante qué entidad puede realizar la denuncia de los administradores de la copropiedad, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Para mayor amplitud le recomendamos leer además de muchos conceptos emitidos y que los encuentra en la página del CTCP, la Orientación Técnica No. 15 de 2015 – Copropiedades de Uso

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

Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) que podrá consultar en el siguiente enlace:

<https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B.

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