

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-016583 / 1-2024-016584 / 1-2024-016594
Fecha de Radicado	03 de mayo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0224
Tema	PH - Elección revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) me permito elevar ante ustedes una inquietud relacionada con la elección del revisor fiscal dentro de la asamblea ordinaria de propietarios modalidad presencial vigencia 2024 del conjunto (...) PH de esta ciudad.

ANTECEDENTES.

En el conjunto residencial de la cual actuó en calidad de Administradora y Representante Legal, convoque y vale la pena especificar que coadyuve a desarrollar (por el rol que cumplo dentro de la copropiedad), el pasado 06 de abril delos corrientes. La asamblea ordinaria de propietarios modalidad presencial vigencia 2024. En la misma en términos generales fluyó y se mantuvo el quorum equivalente al 50 + 1%, lo cual permitió a los asambleístas sesionar, deliberar, decidir y aprobar en los términos del art. 45 de la Ley 675 de 2001. Esta reunión se extiende por más de ocho horas provocando en consecuencia que los copropietarios se fueran retirando de la misma de manera paulatina en el último punto del orden del día.

El consejo de Administración 2023-2024, el pasado 30 de marzo de 2024 por intermedio de la Administración, expide y lanza la Convocatoria abierta al Cargo de Revisoría fiscal bajo el siguiente perfil profesional y de experiencia específica relacionada con el cargo, así:

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

Perfil:

1. *Contador público titulado con experiencia profesional comprobada como Revisor fiscal en propiedad horizontal de 4 años*
2. *Matrícula profesional vigente*
3. *Estar inscrito en la Junta central de Contadores*
4. *Sin anotaciones en el certificado de antecedentes disciplinarios*
5. *Conocimiento de la ley 675 de 2001*
6. *Cumplir todas las funciones previstas en la ley 43 de 1990, ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad*
7. *Conocimiento en normas NIF y actualización tributaria*
8. *Manejo de paquete contable – SISCO*
9. *Manejo de buenas relaciones (atención a la comunidad)*

De lo anterior, al cierre de la convocatoria (03/04/2024), me permití remitir la hojas de vida recibidas a la oficina de administración a través del canal digital autorizado (...), la cual reenvié en tiempo real al grupo de WhatsApp del Consejo de Administración un total de cinco (5) curriculum de los postulantes, a fin de que se revisarán, deliberarán y decidieran si cumplían o no, los requisito legales y formales exigidos en dicha convocatoria y así poder citar a los postulantes el día e la asamblea general de propietarios previamente fijada. En vista de que el día 5 de abril de 2024, el órgano colegiado de administración no se pronunció al respecto, en mi calidad de Administradora y Representante legal, procedí a comunicar telefónicamente a los postulados para que se presentarán al día siguiente en la asamblea en caso de que los asambleístas decidieran no reelegir al que para ese momento era el revisor Fiscal, esto es, el señor (...).

En esta asamblea, el reglamento de la misma fue aprobado debidamente y entre los últimos puntos del orden del día se tenían (entre otros el 10.1) se tuvo bien a ejecutar "...la reelección o elección del revisor fiscal...", si bien es cierto este punto es opcional para el conjunto residencial según la ley 675, pero que sin embargo, se ha venido estableciendo como obligatorio por la asamblea general de propietarios en cada vigencia, por lo cual para el periodo 2023-2024 fue reelegido e señor (...) (quien adicionalmente ha venid ejerciendo el cargo desde la asamblea del 2021); Al momento de llevar a cabo el punto y tal como se surtió la asamblea para ese punto, desde la presidencia de la Asamblea y previo a preguntarle al señor (...), si deseaba continuar en su calidad, a lo cual el manifestó públicamente que "SI", por lo que se dio lugar a la formulación d la pregunta de relección del actúa revisor fiscal (para ese momento), cuando los asambleístas se encontraban votando la presidenta ordenó anular la

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 toda vez que a viva voz varios asambleístas pidieron que se seleccionarán entre los dos; de inmediato procede a formular una nueva pregunta donde sometió a elegir el nombramiento del revisor fiscal sometiendo a votación el concurso de dos participantes al cargo de Revisor Fiscal entre ellos el Revisor fiscal anterior y una nueva participante; al término de la votación arrojó como mayoría debida y primer lugar de votación para que se nombrara la nueva Revisora Fiscal a la señora (...) y el señor (...) queda en segundo puesto de votación, dejando la salvedad que la señora no emitió ninguna aceptación del cargo al momento de conocerse los resultados finales de la votación ni se informó que el señor (...), quedaría de suplente, además que hubo un agravante y fue que el señor (..) abandonó de manera intempestiva la asamblea y no culminó su labor hasta el cierre la misma.

El día siguiente a la ejecución de la asamblea, domingo 07/04/2024, recibo una llamada del señor (...), quién además envió un documento. En este, subrayaba que la decisión tomada en la asamblea era inválida, argumentando que la señora (...), a pesar de haber obtenido la mayoría de votos, no cumplía completamente con los requisitos establecidos en la convocatoria para el puesto de revisor fiscal, emitida por el Consejo de Administración, específicamente en lo referente la experiencia requerida en el punto uno de la misma. Afirmaba que, dado que en la elección de dicho cargo durante la asamblea del 06/04/2024 se respetó la voluntad de los participantes, basada en lo votos emitidos, le correspondía suceder en el cargo por haber obtenido el segundo lugar. Es crucial mencionar que el señor (...) obtuvo de manera desconocida la información de la profesional que eligió la asamblea.

De lo anterior y partiendo de la buena fe del señor (...), quien desempeño su función en la copropiedad durante varios años, indico verbalmente que debía solicitar a la señora (...) la renuncia o declinación al cargo por la falta de cumplimiento al requisito de experiencia exigido en la convocatoria. En respuesta a esta información y dado que él es quien conoce y tenía la potestad del control interno de este conjunto se hace efectiva esta solicitud haciendo que la señora (...) procediera a comunicar su renuncia formal a través del canal digital oficial de la administración, que luego revocó argumentando que ni la ley ni el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) de la copropiedad establecen como fundamento, la falta de experiencia para no ejercer su cargo y ratificado por varias asesorías jurídicas y contables que como Administradora y Representante Legal también solicitaron.

Sobre esta anomalía dejé constancia al consejo de administración en el acto de posesión del nuevo consejo de administración 2024-2025, órgano colegiado que

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

también analizo, delibero y opto por la decisión más sana, conveniente y que en derecho corresponde, a fin de proteger los intereses comunes de la copropiedad y en representación de sus electores.

De lo anterior y en aras de soportar la legalidad de las actuaciones de Asamblea General Ordinaria de Propietarios (modalidad Presencial) el pasado 06 de abril de 2024, agradecemos su concepto frente a:

- *Si la señora (...), puede nombrarse dado que recibió la mayor votación, aunque no cumpliera los requisitos.*
- *Si el no cumplimiento de los requisitos requiere la anulación de la decisión de la asamblea y pasar a la segunda mayor votación, es decir que el señor (...) sea el revisor Fiscal.*
- *Si se debe realizar una extraordinaria para elegir un nuevo Revisor fiscal (...)."*

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:

El CTCP se ha pronunciado sobre el "nombramiento del revisor fiscal en la propiedad horizontal" en diversas ocasiones. Se recomienda revisar, entre otros, el concepto [2024-0046](#), en el cual se manifestó:

"(...) una vez elegido el nuevo revisor fiscal, este debe iniciar el cumplimiento de sus funciones y asumir las obligaciones y responsabilidades propias de su cargo. Su nombramiento por el máximo órgano social de la copropiedad, la Asamblea General de Copropietarios, lo habilita para asumir y ejercer sus funciones y facultades, así como para ser responsable de ellas desde su designación. Por tanto, se deduce que el antecesor queda sin ejercicio en dicho cargo".

Al respecto, es pertinente señalar el artículo 56 de la Ley 675 del 2001, el cual establece que la figura del revisor fiscal es obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, mientras que es potestativa en las propiedades horizontales de uso residencial.

En ambos casos, el revisor fiscal debe ser elegido por la asamblea de copropietarios, siendo esta quien realiza el nombramiento y quien tiene la facultad de removerlo, de acuerdo con las funciones previstas en el artículo 38 de la misma ley.

"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: (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, **al Revisor Fiscal y su suplente**, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. "Negrita fuera de texto".

De acuerdo con lo anterior, procedemos a dar respuesta cada una de las preguntas formuladas:

- ***Si la señora (...), puede nombrarse dado que recibió la mayor votación, aunque no cumpliera los requisitos.***

De acuerdo con lo anterior, si la Asamblea, por mayoría, nombra al revisor fiscal principal, este debe iniciar el ejercicio de sus funciones. No obstante, debe cumplir con los requisitos establecidos para ejercer como revisor fiscal en Colombia, de acuerdo con la Ley 43 de 1990, así como con los criterios que la copropiedad determine para el cargo.

- ***Si el no cumplimiento de los requisitos requiere la anulación de la decisión de la asamblea y pasar a la segunda mayor votación, es decir que el señor (...) sea el revisor Fiscal.***
- ***Si se debe realizar una extraordinaria para elegir un nuevo Revisor fiscal. (...)"***.

La Asamblea General de Propietarios tiene entre sus funciones la elección y remoción del revisor fiscal. En caso de que se requiera la remoción del revisor fiscal nombrado sin cumplir los requisitos para ejercer el cargo, se debe convocar a una asamblea extraordinaria para efectuar el nombramiento de un nuevo revisor fiscal para la copropiedad, en cumplimiento de la Ley 675 de 2001.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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