CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
ARMANDO PINEDA REY
E-mail: armando.pineda.rey@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-019456

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	25 de agosto de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0791
Código referencia	O-4-962
Tema	Nombramiento Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"... Con toda atención les rogamos el favor para que se nos oriente sobre la forma como debemos nombrar un Revisor Fiscal por cuanto la constructora tiene lista la entrega de la Torre 3 con locales comerciales y que hará parte de la Copropiedad denominada "Unidad Residencial Torres del Sur P. H.2, en el municipio de Caldas, Antioquia y que por motivos ajenos derivados del COVID-19 aún no hemos podido celebrar la Asamblea General Ordinaria del año 2020 y que consultadas muchas fuentes todos tienen opiniones diferentes....."

RESUMEN:
El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece que 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.
Así mismo, el artículo 42 permite las reuniones no presenciales, siempre que ello se pueda probar, para lo cual deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios, en armonía con el decreto 398 del 13 de marzo de 2020.

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 una consulta en los siguientes términos.

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.

Con respecto a la pregunta del peticionario, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece que:

"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."

Por su parte, es función de la asamblea general de propietarios elegir al revisor fiscal, tal como lo establece el artículo 38:

"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."

Ahora, el CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de resolver inquietudes relacionadas con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, no tenemos competencia para pronunciarnos sobre asuntos relacionados con las reuniones presenciales y no presenciales de la asamblea general de copropietarios, por lo que le sugerimos dirigirse a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que 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).

No obstante lo anterior, le recomendamos revisar lo establecido en el Art. 42 de la Ley 675 de 2001 y en los reglamentos de propiedad horizontal, en armonía con el decreto 398 del 13 de marzo de 2020, que se refiere a reuniones no presenciales de la Junta de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas en sociedades comerciales sujetas al régimen de la Ley 222 de 1995, y cuya aplicación se hizo extensiva a todas las personas jurídicas sin excepción, quienes estarán facultadas para aplicar las reglas previstas en los artículos 1° y 2° del decreto en la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados. Como se observa, la aplicación extensiva de estas disposiciones ha sido prevista en el Artículo 3 del Decreto 398 de 2020, y en el artículo 15 de la ley 1314 de 2009.

Algunas consideraciones sobre las reuniones no presenciales que se realicen con posterioridad al 30 de junio de 2020, pueden encontrarse en: https://www.copropiedades.com.co/post/que-pasa-con-la-virtualidad-en-las-reuniones-de-asamblea-despues-del-30-de-junio-20, la revisión de ellas podría ser útil para resolver sus inquietudes, sin perjuicio de que la consulta se remita a la Alcaldía donde se encuentra registrada la copropiedad u otra autoridad que tenga competencia para pronunciarse sobre ello.

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 F

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

legis

Radicado No. 2-2020-024462
2020-09-03 11:08:23 a. m.

Radicación relacionada: 1-2020-019456

CTCP

Bogota D.C, 3 de septiembre de 2020

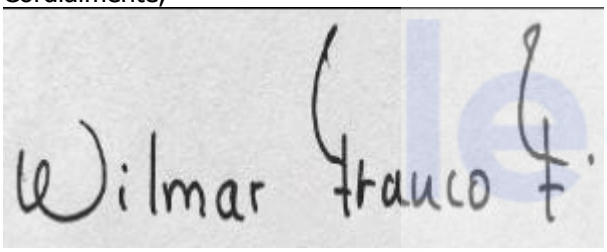
Señor
Armando Pineda Rey
armando.pineda.rey@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0791

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0791 Nombramiento Revisor Fiscal.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT