

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**GLORIA HELENA GARZÓN VARGAS**  
E-mail: [gloriaegv@hotmail.com](mailto:gloriaegv@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-021303 / 1-2020-021304

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	11 de septiembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0853
Código referencia	O-6-960
Tema	Ausencia de asamblea en PH – toma de decisiones

**CONSULTA (TEXTUAL)**

“... HECHOS 1.

1. El conjunto residencial PAULO VI 1 ETAPA, identificado con el NIT 860.027.462-7, cuenta con 1119 apartamentos y 80 locales comerciales como unidades privadas.

2. Anualmente se realiza una asamblea de delegados, elegidos por votación entre los propietarios de los edificios y zonas comerciales de acuerdo a lo establecido en el reglamento. No se realiza asamblea con todos los propietarios. En la página 88 del reglamento que anexo esta la correspondiente disposición.

3. PARAGRAFO 2...

4. Si alguno de los propietarios quiere ingresar a la asamblea, no se le permite. El año pasado, 2019 no se me permitió el ingreso y se me informo que el revisor fiscal era el que autorizaba el ingreso a dicha reunión únicamente a los delegados.

5. Informe a la administración por escrito que no estaba de acuerdo que el señor que habían elegido como delegado en mi edificio me representara, en la asamblea del año 2019, se hizo caso omiso de esta solicitud. En la reunión de la asamblea del año 2019 esta persona voto y tomo decisiones a mi nombre.

HECHOS 2.

**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

- ... 2. A la fecha no se ha realizado la asamblea de delegados (propietarios) correspondiente a este año.
3. Por no haberse realizado esta asamblea no se ha aprobado el presupuesto, no se ha elegido el concejo de administración ni la administradora.
4. Según el reglamento vigente del conjunto la administradora y el concejo de administración solo pueden ser elegidos por tres años consecutivos. Este periodo ya se cumplió para la administradora y algunos concejeros.
5. La asamblea elige anualmente al revisor fiscal, a la empresa aseguradora y a la empresa de vigilancia.
6. El revisor Fiscal del conjunto, señor Guillermo Augusto Rodríguez, publico esta semana un comunicado que anexo en donde dice que por cuenta de la pandemia la asamblea no se puede realizar porque no se puede hacer presencial.

#### PETICIÓN 1

Respetuosamente solicito me contesten las siguientes inquietudes:

1. ¿La asamblea de delegados reemplaza la asamblea de propietarios establecida en la ley 675 de 2001?
2. Es legítimo que se prohíba a un propietario la asistencia y participación en la asamblea de propietarios / delegados?
3. ¿Cuál es la responsabilidad y autoridad del señor Revisor Fiscal para permitir o negar el ingreso de los propietarios a dicha asamblea?
4. ¿Cuál es la responsabilidad y autoridad del señor Revisor Fiscal para permitir o negar el ingreso de los propietarios a dicha asamblea?

#### PETICIÓN 2...

1. ¿Si no se ha aprobado el presupuesto para el año 2020, se mantiene como vigente el aprobado para el año 2019 o que aplica para este presupuesto?
2. ¿Es facultad del revisor fiscal no autorizar la realización de la asamblea?
3. ¿Cómo la asamblea no se ha realizado que se hace con los contratos con la administradora, el revisor fiscal, la empresa aseguradora y la empresa de vigilancia que ya se cumplieron?
4. ¿Puede la administración o el concejo de administración sin aprobación de la asamblea extender los contratos del año pasado o realizar nuevos contratos con la administradora, el revisor fiscal, la empresa aseguradora y la empresa de vigilancia?
5. ¿Se puede realizar una votación escrita para elegir al nuevo concejo de administración?
6. ¿Es obligatorio realizar la asamblea y con qué mecanismos se puede hacer? ...”

**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

#### RESUMEN:

Las funciones del Revisor Fiscal en una copropiedad de uso mixto, son las señaladas en el código de comercio y en otras disposiciones legales, las cuales no otorgan ninguna función administrativa al revisor fiscal, salvo por la función de convocar a la asamblea, conforme lo establecido en el numeral 8 del Art. 207 del código de comercio. Por ello, si el revisor fiscal ha asumido funciones que corresponden a la administración o a los encargados de gobierno de la copropiedad, esto afectaría el cumplimiento de los principios de ética y de independencia, situación que le impediría pronunciarse sobre la razonabilidad de los estados financieros, lo adecuado del control interno, el cumplimiento de disposiciones legales y otras funciones que hayan sido señaladas en los estatutos, así como realizar cualquier pronunciamiento sobre lo adecuado de la gestión de los administradores.

#### 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.

El CTCP es un organismo de normalización técnica y su función está limitada a dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, no tenemos competencia para pronunciarnos sobre los aspectos relacionados con la realización de la asamblea de copropietarios y las decisiones tomadas en el desarrollo de las mismas, por lo que le recomendamos dirigir dichas inquietudes a la Alcaldía Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, y en la cual se ha realizado la correspondiente inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la copropiedad, según lo dispone el artículo 8 de la ley 675 de 2001.

Respecto de sus preguntas acerca de las funciones del Revisor Fiscal en una copropiedad de uso mixto, son las señaladas en el código de comercio y en otras disposiciones legales, las cuales no otorgan ninguna función administrativa al revisor fiscal, salvo por la función de convocar a la asamblea, conforme lo establecido en el numeral 8 del Art. 207 del código de comercio. Por ello, si el revisor fiscal ha asumido funciones que corresponden a la administración o a los encargados de gobierno de la copropiedad, esto afectaría el cumplimiento de los principios de ética y de independencia, situación que le impediría pronunciarse sobre la razonabilidad de los estados financieros, lo adecuado del control interno, el cumplimiento de disposiciones legales y otras funciones que hayan sido señaladas en los estatutos, 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

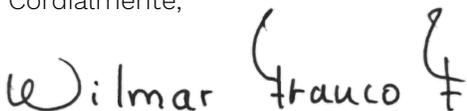


como realizar cualquier pronunciamiento sobre lo adecuado de la gestión de los administradores. La Ley 43 de 1990, y el código de ética que se incorpora en el marco técnico de las normas de aseguramiento, establecen la obligación de cumplir las normas de ética por parte de todos los contadores, así como la obligación de identificar, evaluar y hacer frente a las amenazas a los principios de ética y las normas de independencia.

En lo que respecta a la realización de la asamblea de copropietarios y que ha sido frenada con ocasión del COVID-19. El CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones, por lo que le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos Nos. 2020-0719, 2020-0783 y 2020-0794, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

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 FRANCO  
Presidente CTCP

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

**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



Radicación relacionada: 1-2020-021303  
1-2020-021304

CTCP

Bogotá D.C, 14 de octubre de 2020

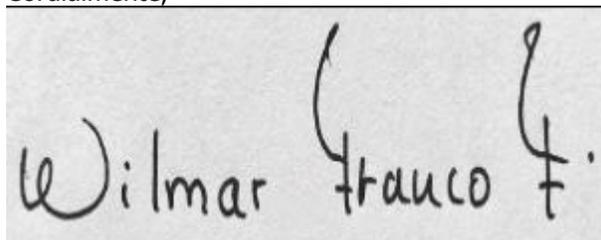
Señora  
GLORIA HELENA GARZÓN VARGAS  
gloriaegv@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0853, radicados 1-2020-021303 y 1-2020-021304

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**

CopiaInt:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexos:  
Nombre anexos: 2020-0853 Ausencia de asamblea en PH – toma de decisiones.pdf

Elaboró: MAURICIO AVILA RINCON CONT