

Bogotá, D.C.,

|                       |  |
|-----------------------|--|
| No. del Radicado      | 1-2022-007097  |
| Fecha de Radicado     | 18 de marzo de 2022                                      |
| Nº de Radicación CTCP | 2022-0176  |
| Tema                  | Convocatorias elección - revisor fiscal y contador en PH |

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“soy residente de una Propiedad Horizontal comercial, en la cual, prestan los servicios de contador y revisor fiscal.*

*-En el caso del revisor fiscal.*

*1-¿Se debe hacer convocatoria para su elección?*

*2-¿Normatividad que rige las conducta o la convocatoria del revisor fiscal?*

*3-¿De no hacerse la convocatoria, la contratación del Revisor fiscal sería legal?*

*-De la misma manera en el caso del Contador Público.*

*1-¿Se debe hacer convocatoria para su elección?*

*2-¿Quién elige al Contador dentro de la Propiedad Horizontal?*

*3- Si, en el caso de que deba hacerse convocatoria de contador y no se haga, ¿ésta contratación sería legal?”*

### 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 la convocatoria para la elección del revisor fiscal:

**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**

Primero debemos indicar que de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, la figura del revisor fiscal es obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, mientras que es potestativa<sup>1</sup> en las propiedades horizontales de uso residencial; en los dos casos deberá ser elegido por la asamblea de copropietarios.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

*“Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; **con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.***

*Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.*

*PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

*PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **Negrita fuera de texto.***

El revisor fiscal debe ser elegido por la asamblea general de copropietarios, siendo esta quien hace el nombramiento y quien tiene la facultad de removerlo, esa es una de sus funciones según lo dispone el numeral 5 del artículo 38 de la ley 675 de 2001.

Así las cosas, será el peticionario quien a la luz de lo estipulado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, debe juzgar si la convocatoria de la reunión es válida o no para cotizar y contratar en nombre de la copropiedad al revisor fiscal, pues el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, ya que no se trata de temas contables, de información financiera o de aseguramiento de la información financiera.

---

<sup>1</sup> Potestativa quiere decir, que está a consideración de la asamblea general de copropietarios designar si la copropiedad debe contar o no con revisor fiscal

En relación con la convocatoria para la elección del contador público:

El artículo 36 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

“Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.”

Dentro de las funciones del administrador se encuentra el llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto<sup>2</sup>, por ende de acuerdo a las funciones que le ha establecido la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, podrá contratar al profesional de contaduría pública, para ejercer el cargo de contador en apoyo a dicha función, más no como responsable de la misma.

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre lo adecuado o inadecuado en las decisiones tomadas por la administración de copropietarios relacionadas con la forma de contratación del contador.

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 Rodríguez  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Jay Bolaño T.

---

<sup>2</sup> Tomado del numeral 5to del artículo 51 Ley 675 de 2001.

**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