

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-008996
Fecha de Radicado	20 de marzo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0082
Tema	Funciones del Revisor Fiscal - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

*"¿la revisoría fiscal está en la autoridad de citar a una asamblea extraordinaria cuando no se presenta un caso que afecte de manera urgente la propiedad?
En la citación de la asamblea la revisora fiscal NO indica el motivo del porqué realiza la citación, ¿no es necesario que lo referencie en la citación?
¿La revisoría fiscal está pasando por encima del consejo de administración teniendo en cuenta que la ley 675 indica que quien debe citar este tipo de extraordinaria debe ser el consejo?"*

RESUMEN:

La Revisoría Fiscal, dentro de sus funciones de fiscalización, está facultada para convocar a una asamblea extraordinaria, pero debe justificar el motivo que sustenta la urgencia y necesidad de dicha convocatoria. El artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece que esta convocatoria puede ser realizada por el administrador, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal o un grupo de propietarios. Al hacerlo, el Revisor Fiscal actúa dentro de sus funciones de control.

Tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

¿la revisoría fiscal está en la autoridad de citar a una asamblea extraordinaria cuando no se presenta un caso que afecte de manera urgente la propiedad? En la citación de la asamblea la revisora fiscal NO indica el motivo del porqué realiza la citación, ¿no es necesario que lo referencie en la citación?

En respuesta a las consultas por el peticionario, el CTCP emitió el [documento de orientación técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto](#), en el que especifica:

"El Artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina: "Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley".

De acuerdo con lo anterior, el revisor fiscal, como encargado del control, deberá cumplir, entre otras, las funciones determinadas en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, las cuales se resumen a continuación para una copropiedad:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
Cerciorarse de las operaciones	Alcance de las funciones revisor fiscal en PH.
Dar oportuna cuenta	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de estos y de los de la propiedad administrada;</i>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;</i>
Autorizar con su firma	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten</i>
Cumplir las demás atribuciones	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.</i>
Reportar a la UIAF	<i>Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2</i>

Función	Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad
	<i>del artículo 102 del decreto Ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.</i>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<i>Denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción, así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.</i>

Destacado fuera de texto.”

Por lo anterior, la Revisoría Fiscal tiene la facultad para citar a una asamblea extraordinaria cuando lo considere necesario, en pro de garantizar los intereses de los copropietarios y el cumplimiento de la normatividad. No obstante, esta convocatoria debe estar justificada en hechos relevantes que ameriten la reunión, especialmente si no se trata de una situación urgente que afecte la copropiedad.

¿La revisoría fiscal está pasando por encima del consejo de administración teniendo en cuenta que la ley 675 indica que quien debe citar este tipo de extraordinaria debe ser el consejo?”

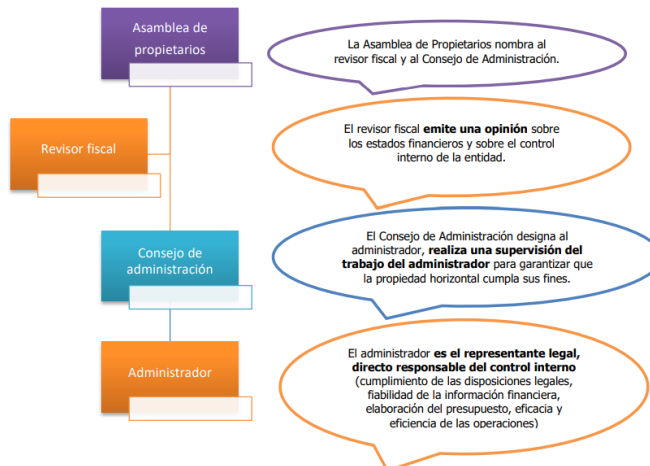
En respuesta a la consulta, el CTCP emitió el [documento de orientación técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto](#), en el que especifica:

“En una propiedad horizontal, la legislación contempla la existencia de órganos de dirección y administración, como la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y el Administrador.

Estos desempeñan funciones específicas, diferentes de las asignadas al Revisor Fiscal. La Administración tiene la responsabilidad de planificar, organizar, dirigir y controlar, mientras que el revisor fiscal cumple con un papel de control específico, según lo establecido por la ley.

(...)

El siguiente cuadro proporciona un resumen detallado de estas funciones y responsabilidades



Destacado fuera de texto.

Por lo anterior, respecto a la facultad de la Revisoría Fiscal para citar a una asamblea extraordinaria, el [artículo 39](#) de la Ley 675 de 2001 establece que esta es una función del Consejo de Administración. La Revisoría Fiscal es un órgano de control, no de administración, y su función principal es la de vigilancia y fiscalización del cumplimiento de las normas legales, estatutarias y reglamentarias. Aunque actúa con autonomía técnica, está sujeta al mandato general de la Asamblea de Propietarios, a quien debe rendir informes y ante quien responde, conforme a la Ley 675 de 2001. Por lo tanto, si bien puede convocar a una asamblea en circunstancias excepcionales que lo justifiquen, esto no significa que actúe por encima del Consejo de Administración, sino dentro de sus funciones de fiscalización, siempre que haya una causa razonada y documentada que lo amerite.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co