



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

CTCP-10-00158-2016
Bogotá D. C.,

Señor(a)
NELSON DAVID BARRERO PRADA
Calle 9 No. 3 A – 33 Oficina 203 – Edificio Paso Real
cescont.consultores@gmail.com,
Cartago - Valle



MincIT

2-2016-004208 REF: 1-2016-001530
2016-03-15 01:33:26 PM FOL: 3
MEDIO: Email ANE:
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO cont
DES: NELSON DAVID BARRERO PRADA

Asunto: **Consulta 1-2016-01530 – 1-2016-01516**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	29 de Enero de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 – 076 – CONSULTA
Tema	REUNIONES EXTRAORDINARIAS – ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Para su conocimiento y fines pertinentes, en mi calidad de Revisor Fiscal de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE, por medio del presente documento me permito solicitar al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, respuesta a las consultas que realizare, con el ánimo de tener el concepto del organismo pertinente y darlo a conocer a los propietarios de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE en la próxima Asamblea General Ordinaria.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Antecedentes

PRIMERO: Fui elegido como Revisor Fiscal de la copropiedad en la Asamblea realizada el 21 de Marzo del año 2015, desde la fecha de mi elección y hasta la fecha que la Asamblea General de Copropietarios tome la decisión de removerme, he venido y seguiré dando cumplimiento con todas y cada una de las funciones delegadas por la ley 43 de 1990, el artículo 207 del Código de Comercio, la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad.

SEGUNDO: En el mes de Diciembre del año 2015, me fue solicitado un concepto como Revisor Fiscal en referencia a la viabilidad de realizar una Asamblea Extraordinaria solicitada por 154 de los 507 propietarios de la de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE.

*TERCERO: en cumplimiento de mis funciones procedí a emitir el concepto en los siguientes términos:
La Ley 675 de 2001, en su artículo 39 establece quienes pueden convocar a una Asamblea Extraordinaria.*

De igual forma el numeral segundo del artículo 51 la ley 675 de 2001, establece que el administrador deberá tener un libro de copropietarios, libro de registro de propietarios en el cual se consigne los datos de cada uno de los propietarios y que de una u otra forma es una herramienta que sirve para verificar la propiedad de cada inmueble en situaciones como la Actual Asamblea Extraordinaria que será Convocada.

Ante la ausencia de este libro de registro de propietarios, en mi calidad de Revisor Fiscal, diseñe otro procedimiento tendiente a verificar la propiedad de quienes solicitan la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria

Con base en lo anterior me permito informales que se realizó la respectiva revisión de los (24) folios entregados el día 10 de Noviembre del año 2015, me fue solicitado un concepto como Revisor Fiscal en referencia en donde se realiza la convocatoria para Asamblea General Extraordinaria de la Asociación de Copropietarios de Villa del Roble, con un total de 154 firmas. Teniendo como resultado que 116 firmas cumplen con los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001 y 38 NO.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que el Artículo 39 de la ley 675 de 2001 establece que: "(...) 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 (...)", me permito manifestar que las 116 firmas cumplen con los requisitos establecido en la ley para citar a una Asamblea Extraordinaria.

Por todo lo expresado anteriormente en mi calidad de Revisor Fiscal, me permito recomendar el respetar la solicitud efectuada por los 116 propietarios y dar continuidad con él envió de la respectiva convocatoria a la Asamblea Extraordinaria a cada uno de los propietarios, anexándole el listado de deudores morosos como lo dispone la ley 675 de 2001 en su artículo 39.

Asimismo, les informo que los propietarios que no estén de acuerdo con la Asamblea General extraordinaria o las decisiones que en ella se tomen cuentan con el derecho establecido por el artículo 49 de la ley 675 de 2001, puesto que

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

es solo un Juez de la Republica quien puede declarar la nulidad de las decisiones tomadas en una Asamblea, también me permito informarles que el hecho que las decisiones de la Asamblea general Ordinaria este impugnada no significa que no se pueda realizar otra Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.

CUARTO: El Representante Legal de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE, a pesar del concepto emitido por el suscrito Revisor Fiscal, no efectuó la Convocatoria a la Asamblea general Extraordinaria solicitud por los copropietarios.

QUINTO: Los propietarios solicitantes de la Asamblea Extraordinaria, efectuaron la solicitud y la exigencia al suscrito Revisor Fiscal de convocar a la Asamblea General Extraordinaria solicitada por ellos y no convocada por el Representante Legal, con la amenaza acostumbrada en las copropiedades de que al no hacerlo me reportarían a la Junta central de Contadores.

SEXTO: El suscrito Revisor Fiscal, en cumplimiento de una de las funciones delgadas por la ley, como lo es la salvaguardar y proteger el patrimonio de los copropietarios y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1 de la ley 675 de 2001 en referencia a garantizar la seguridad y convivencia pacífica y no por la amenaza efectuada por algunos propietarios, realice la convocatoria a una Asamblea general Extraordinaria para el día 16 de Enero del año 2016, convocatoria que realice teniendo en cuenta los siguientes aspectos.

El día 10 de Noviembre de 2015 la quinta parte de copropietarios solicito realizar convocatoria para Asamblea General Extraordinaria, la cual no fue llevada a cabo por problemas en validación de las firmas de propietarios según informo la administración y consejo de Administración.

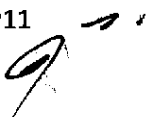
Se pudo observar a través de las actas y audios de las reuniones de consejo de Administración, que no existía buena comunicación entre los miembros del consejo elegidos en Asamblea General Ordinaria de marzo 2014, ocasionando problemáticas por las decisiones tomadas por la administración.

Como sugerencia ante las problemáticas planteadas por la quinta parte de los propietarios se solicitó al consejo de Administración y Administrador, convocar la Asamblea General Ordinaria para Enero y dar el respectivo informe de la gestión realizada pero hasta la fecha no se recibió respuesta alguna.

En las últimas visitas realizadas por la revisoría no se pudo acceder a la información de los últimos meses por lo que no se puede dar un informe objetivo sobre las transacciones realizadas en los últimos periodos.

Se le ha solicitado a la Revisoría Fiscal convocar Asamblea Extraordinaria por parte de algunos propietarios para dar solución a problemáticas administrativas.

SÉPTIMO: El día 16 de Enero del año 2016, fecha en para la cual convoque a la Asamblea Extraordinaria, posterior al haber realizado el llamado a lista y verificación del quórum tal como se pudo evidenciar y se puede constatar con el listado de asistencia, no existió el quórum establecido en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, para dar inicio a la Asamblea el cual es más de la mitad del coeficiente de la copropiedad, es decir más del 50,01%, razón por la cual no pudo se pudo realizar la Asamblea General Extraordinaria



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

OCTAVO: Algunos de los propietarios asistentes al llamado realizado a la Asamblea por el Suscrito Revisor Fiscal, ante la falta de quórum la Asamblea Extraordinaria, manifestaron realizar la Asamblea de segunda convocatoria que establece el artículo 41 de la ley 675 de 2001, a lo cual en mi calidad de Revisor Fiscal y en busca que las decisiones que se lleguen a tomar les informe mediante un comunicado lo siguiente:

La convocatoria realizada por el suscrito Revisor Fiscal, la cual se efectuó para buscar una solución a los conflictos presentados, fue para única Asamblea y no se realizó la convocatoria de primera y segunda convocatoria tal como lo establece el artículo 41 del artículo 675 de 2001.

Los propietarios asistentes el día de hoy a la convocatoria realizada manifestaron que la Asamblea se reuniría al tercer día hábil pasado las 08:00 PM, situación que no es procedente por cuanto el suscrito no realizó convocatoria de primera y segunda convocatoria, razón por la cual si desean reunirse deberán convocar nuevamente con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, por cuanto el reunirse el tercer día hábil a las 08:00 pm es decir el miércoles 20 de Enero de 2016, no tiene validez legal y las decisiones que allí se tomen están viciadas de nulidad.

En mi calidad de Revisor Fiscal, en cumplimiento de las funciones delegadas por el artículo 207 del código de comercio, la ley 43 de 1990, la ley 675 de 2001 y los Estatutos de la copropiedad, me permito recomendar a los propietarios que teniendo en cuenta que dentro de los tres meses posteriores al corte del periodo presupuestal se debe realizar la Asamblea General Ordinaria, por beneficio de la Copropiedad espera a la convocatoria que haga el Administrador para la misma.

Si a pesar de mi concepto como Revisor Fiscal insisten en realizar una Asamblea Extraordinaria por cuanto consideran que hay necesidades imprevistas y urgentes, que realicen la Asamblea con el lleno de los requisitos establecidos en los Artículo 39 y 41 de la ley 675 de 2001 y realicen nuevamente una convocatoria que contemple Asamblea Extraordinaria de primera y segunda convocatoria con el fin que las decisiones que se tomen estén enmarcadas en el lleno de los requisitos establecidos en los Estatutos y la ley 675 de 2001

NOVENO: Algunos de los propietarios Convocantes a la Asamblea asistentes insistieron en reunirse el día 21 de Enero de 2016, en una Asamblea según ellos de segunda convocatoria, sin existir el llamado por parte de ellos a una Asamblea de primera convocatoria y más aún si así lo hubieran hecho realizándola el cuarto día hábil y no el tercero como lo establece el artículo 41 de la ley 675 de 2001 y los Estatutos de la Copropiedad.

Por todo lo expresado anteriormente muy respetuosamente me permito solicitar la solución a las inquietudes que plantee a continuación, con el ánimo de tener el concepto del organismo pertinente y darlo a conocer a los propietarios de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE en la próxima Asamblea General Ordinaria.
Consultas.

PRIMERO: Es legal realizar una Asamblea de Segunda Convocatoria sin el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, es decir sin que exista el llamado a una Asamblea de Primera Convocatoria.



SEGUNDO: De existir el llamado a una Asamblea de primera Convocatoria y ante la ausencia del quórum reglamentario establecido en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, es legal al que la misma se realice el cuarto día hábil, teniendo en cuenta que el artículo 41 de la ley 675 de 2001 y los Estatutos de la copropiedad establece que se debe reunir el tercer día hábil de la convocatoria inicial a las 08:00 pm.

TERCERO: Es legal que se realice una Asamblea, sin el envío del listado de los deudores morosos tal como lo establece parágrafo segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001.

CUARTO: Son válidas y legales las decisiones tomadas en una asamblea de segunda convocatoria que no cumplió con el lleno de los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad en referencia a su convocatoria.

QUINTO: Se manifieste, si las actuaciones del suscrito Revisor Fiscal de acuerdo a lo manifestado en los antecedentes de este documento, han estado en marcadas en los parámetros de la ley 43 de 1990, el artículo 207 del código de comercio y la ley 675 de 2001.

Reitero señor Presidente que efectuó la presente consulta como quiera que el suscrito ha dado cumplimiento a las funciones y obligaciones delgadas por la ley 43 de 1990, el artículo 207 del código de comercio y la ley 675 de 2001 y en compensación algunos copropietarios además de insultarme, no hacen sino amenazar con repórtame a la Junta Central de Contadores, por ello quiero el Concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para darlo a conocer a los propietarios de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE en la próxima Asamblea General Ordinaria.

De igual forma Señor Presidente como Contador Público, quiero solicitarle al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, que examine la forma de como interceder ante la Junta central de Contadores para que establezcan un mecanismo o procedimiento, tendiente a terminar este tipo de situaciones, donde los propietarios que tienen diferencia de criterio cuando quienes fungimos como Contadores o Revisores Fiscal de las Copropiedades damos cumplimiento a los parámetros establecidos en la ley y no accedemos a sus caprichos y el último recurso que tienen es efectuar un reporte a la Junta Central de Contadores, con falsas denuncias o denuncias sin fundamento, los cuales además de desgatar a la Junta Central de Contadores, hace que nosotros nos degastemos personal y profesionalmente para dar contestación y demostrar que si hemos cumplido las funciones y obligaciones delgadas y que las denuncias son injustificadas"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCGP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el consultante, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Handwritten signature

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Tal como se mencionó al inicio de la presente respuesta, dentro de la misión del CTCP no está el resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, por cuanto nos declaramos impedidos para opinar acerca de las preguntas 1, 2, 3 y 4 planteadas por el peticionario en su consulta. Sin embargo, es importante enunciar que todas las decisiones tomadas por la Asamblea General que no cumplan con la normatividad vigente y/o los estatutos de la Copropiedad, se consideraran no válidas y/o pueden ser impugnados por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, según lo establece la normatividad vigente.

De igual manera, las situaciones que no se ajusten a los lineamientos normativos deben ser incorporadas en el informe del revisor fiscal dirigido a la Asamblea General y con copia a la alcaldía local correspondiente; lo anterior dando cumplimiento a las funciones del revisor fiscal y salvaguardando su responsabilidad respecto a las actuaciones de la administración de la Copropiedad.

Respecto a la pregunta 5, el CTCP no puede manifestarse acerca de las actuaciones del Revisor Fiscal. Si el peticionario considera que el revisor fiscal ha expuesto a la Copropiedad a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 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.

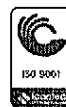
Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11