

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor (a)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXX@XXXXXX

Asunto: Consulta 1-2021-000294 / 1-2021-001421

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	06 de enero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0004
Código referencia	O-4-962-2
Tema	Convocatoria - Asamblea Extraordinaria - Copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

*“(...) Me gustaría saber si un revisor fiscal de propiedad horizontal ante la negativa del consejo de administración y de la administración, debidamente fundamentada, de hacer una asamblea extraordinaria no presencial, virtual, puede ir en persona y mandar hacer la publicidad de la asamblea que pretende hacer, ir a pegar los plotter, repartir volantes y para terminar contratar de su bolsillo la empresa que le haga la asamblea?, en que parte de la ley o de la norma dice que puede tomarse esas atribuciones? Y después decir al proveedor que envíe las facturas al conjunto cuando no había autorización para esos gastos? Les quedo muy agradecida por su orientación.
(...)”*

RESUMEN:
“...será el consultante quien a la luz de lo estipulado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y las funciones definidas en el Art. 207 del Código de Comercio, juzgar si la convocatoria a reunión extraordinaria es válida o no y a la posibilidad de cotizar y contratar en nombre de la copropiedad, pues el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, ya que no se trata de temas contables, o de información financiera o de aseguramiento de la información”

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.

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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.

Acerca de la pregunta planteada por la consultante, nos permitimos señalar que este Consejo dio respuesta a una consulta similar en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2020-0768 del 20-08-2020, y el cual para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2020> (Última revisión del enlace: 15-02-2020).

En dicha consulta se manifestó lo siguiente:

“Acerca de la convocatoria a asamblea extraordinaria, de acuerdo al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el Revisor Fiscal puede citar a reunión extraordinaria de asamblea, mediante comunicación escrita 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, y en la comunicación escrita se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.”

Respecto de lo anterior, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

ARTÍCULO 39. 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. (Subrayado fuera de texto)

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



En cuanto a la posibilidad del revisor fiscal de cotizar y contratar en nombre de la copropiedad, nos permitimos citar las funciones del revisor fiscal, definidas en el artículo 207 del Código de Comercio, las cuales establecen lo siguiente:

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
Cerciorarse de las operaciones	1. <i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva; hoy se complementa con las normas legales a que se refiere la sentencia C-780 de 2001 de la Corte Constitucional</i>
Dar oportuna cuenta	2. <i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;</i>
Colaborar con las entidades	3. <i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	4. <i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;</i>
Inspeccionar los bienes	5. <i>Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;</i>
Impartir instrucciones	6. <i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i>
Autorizar con su firma	7. <i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	8. <i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</i>
Cumplir las demás atribuciones	9. <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 o junta de socios.</i>
Reportar a la UIAF	10. <i>Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores (...)</i>

Así las cosas, será el consultante quien a la luz de lo estipulado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y las funciones definidas en el Art. 207 del Código de Comercio, juzgar si la convocatoria a reunión extraordinaria es válida o no y a la posibilidad de cotizar y contratar en nombre de la copropiedad, pues el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, ya que no se trata de temas contables, o de información financiera o de aseguramiento de la información.

Es importante sí recordar que dentro de los deberes generales de los administradores establecidas en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, cual se debe remitir en los casos no previstos en la Ley 675 de 2001, está la ordenada por el numeral 3: “Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría 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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, 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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20