



CTCP-10-01529-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

JUAN PAULO SANCHEZ

paulajuan.sanchez@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-032951

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	06 de 12 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018-1091-CONSULTA
Código referencia:	O-4-962
Tema:	Convocatoria asamblea extraordinaria

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 los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se 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.

RESUMEN

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el Revisor fiscal puede citar 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 este.

CONSULTA (TEXTUAL)

En nuestra calidad de miembros del consejo de administración de un conjunto residencial nos permitimos solicitarles su valiosa opinión ante los siguientes hechos ocurridos en el conjunto a saber:

Convocatoria:

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



SG-201802043



De conformidad con lo establecido en párrafos 1 y 2, artículo 39 de la Ley 675 de 2001 el Revisor Fiscal público directamente un documento de "Convocatoria a Asamblea General Extraordinaria" en el cual solo se anuncia que se tratará únicamente un solo punto "situación administrativa y contable que compromete la integridad del control interno y la liquidez como consecuencia de hechos cumplidos sin anexar el estado de deudores morosos. Además que no lo comunica a la administración ni al consejo, si no que la redacta y publica el mismo **¿Preguntamos es válida esta convocatoria? ¿Cumple con los requisitos de ley?**

Asamblea general extraordinaria

En la reunión de la Asamblea General Extraordinaria aproximadamente siendo las 9:45 a.m. el Revisor Fiscal declara que existe Quorum Decisorio con un 50.39% luego manifiesta que a pesar de no cumplir con los requisitos legales la Asamblea es el máximo órgano para decidir si se aprueba el cambio del Orden del Día y procede a leer un documento totalmente diferente al publicado en días anteriores adjudica que "no se encuentra taxativo en el reglamento el número de poderes pero entiendo que es costumbre que son tres poderes que son aceptados para que el consejo de las explicaciones que correspondan alguien se opone a este. La costumbre hace ley y ustedes determinan si continuamos con la asamblea" **Preguntamos ¿Si el reglamento de Propiedad Horizontal establece que sólo tendrá derecho a voto por cada una de las unidades y no se anota nada sobre otorgar poder, es válido que el Revisor Fiscal, asegure ante la Asamblea que se pueden tener dos o más poderes? ¿El quorum debe ser la mitad más uno (51%) o solo superior al 50%? ¿El revisor fiscal puede cambiar a motu proprio el Orden del Día induciendo los asistentes a que es norma porque la Asamblea es el órgano mayor? ¿Puede el Revisor Fiscal manifestar que existen algunos conflictos de intereses entre el Presidente del Consejo de Administración y el Administrador sin que los enuncia ni permita a los afectados a presentar sus argumentos?**

Induce a la Asamblea a prohibir la palabra y libertad de expresión del Administrador actual representante legal de la copropiedad. **¿Puede un Revisor Fiscal prohibir la libertad de la palabra del actual administrador porque no está de acuerdo con la decisión de cambio del mismo por parte del consejo de administración?**

La Asamblea desaprobó una de las órdenes del día impuestas el mismo día, con votación del 37% contra 9% las decisiones tomadas por el Consejo de Administración en cuanto al nombramiento del Administrador ordenándole que se realice una nueva convocatoria y posterior selección.

El día lunes 26 de diciembre encontrándose el Administrador en la oficina llegó el Revisor Fiscal con un grupo de residentes para interrumpir las actividades al Administrador y previa elaboración de un Acta exigió la colocación de sellos en la puerta de la oficina de administración a la empresa de vigilancia. **Preguntamos ¿La actuación del Revisor Fiscal cumple con las facultades establecidas? ¿Cómo se actúa a efecto de evitar incumplimientos con los proveedores de bienes y servicios? El Administrador tiene un contrato de prestación de servicios y no se le permite realizar su gestión.**

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



11



Al finalizar la asamblea el revisor fiscal recolecta firmas de los asistentes mostrándoles el estado de situación financiera a unas personas elegidas al azar, sin hacer entrega de los mismos ¿Puede un revisor fiscal hacer estas actuaciones?

Otros asuntos anteriores actuales

El Dictamen del Revisor Fiscal en la presentación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2017 expresa que las cifras se reflejan conforme a los Libros Oficiales de la Entidad Preguntamos ¿Qué pasa frente a este dictamen si a la fecha no existe libros de contabilidad ni de actas (Asamblea y Consejo de administración) debidamente registrados ante las entidades de control? ¿Son válidos los estados financieros presentados y aprobados por la Asamblea? ¿Son válidas las decisiones tomadas en desarrollo de las reuniones de Asambleas Ordinarias y o Extraordinarias?

¿En el proceso de control y seguimiento de las operaciones y actividades del Conjunto el Revisor Fiscal debe verificar o no la existencia de los contratos y sus respectivas garantías, cumplimiento de normas fiscales, contractuales y civiles? Ya que durante un año de gestión no ha existido un informe al respecto por más que el consejo le ha pedido se manifieste ante todo lo correspondiente lo correspondiente a la administración del conjunto PH.

¿Es procedente o no que el Consejo de Administración solicite un informe mensual de los hallazgos o evidencia del cumplimiento de las normas legales en el proceso de las actividades contables operativas y financieras de la copropiedad?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.

- *¿Preguntamos es válida esta convocatoria (a reunión extraordinaria de copropietarios)? ¿Cumple con los requisitos de ley?*
- *¿El revisor fiscal puede cambiar a motu proprio el Orden del Día induciendo los asistentes a que es norma porque la Asamblea es el órgano mayor?*

De acuerdo con el 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 este.

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 1°. 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”. (Subrayado por fuera del texto)

- **¿El quorum debe ser la mitad más uno (51%) o solo superior al 50%?**

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general **sesionará** con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, **más de la mitad de los coeficientes de propiedad**, y **tomará decisiones** con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

A continuación el artículo 45 de la Ley 675 de 2001:

*ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general **sesionará** con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, **más de la mitad de los coeficientes de propiedad**, y **tomará decisiones** con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.*

- **¿Si el reglamento de Propiedad Horizontal establece que sólo tendrá derecho a voto por cada una de las unidades y no se anota nada sobre otorgar poder, es válido que el Revisor Fiscal, asegure ante la Asamblea que se pueden tener dos o más poderes?**

Este tema está fuera del alcance del CTCP, sin embargo le recomendamos revisar lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal al respecto.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



SG-2013022048

72



- ¿La actuación del Revisor Fiscal cumple con las facultades establecidas?
- ¿Puede un revisor fiscal realizar estas actuaciones?
- ¿En el proceso de control y seguimiento de las operaciones y actividades del Conjunto el Revisor Fiscal debe verificar o no la existencia de los contratos y sus respectivas garantías, cumplimiento de normas fiscales, contractuales y civiles?

Las funciones del revisor fiscal están especificadas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, el cual remite a la Ley 43 de 1990 y otras disposiciones. Las funciones están especificadas en el artículo 207 del Código de Comercio, las cuales se transcriben a continuación.

ARTÍCULO 57. Funciones. *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.*

ARTÍCULO 207. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. *Son funciones del revisor fiscal:*

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;
- 7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;
- 8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y
- 9) 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.



10) 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.

- **¿Qué pasa frente a este dictamen si a la fecha no existen libros de contabilidad ni de actas (Asamblea y Consejo de administración) debidamente registrados ante las entidades de control?**

Actualmente los libros de contabilidad de la propiedad horizontal deben registrarse ante la administración de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), respecto del libro de actas de copropietarios no está claro si deben registrarse ante algún ente de control y vigilancia.

Mediante respuesta al derecho de petición No 1-0000046589, la Cámara de Comercio de Bogotá, contesto lo siguiente¹:

"Se pregunta: "A la Luz de lo dispuesto por el artículo 17 del Decreto 19 de 2012, que modifica el numeral 7° del artículo 28 del código de comercio, ¿Los libros de actas de asamblea y juntas de socios de propiedad horizontal son inscritos en la Cámara de Comercio?"

Razón de la decisión

Las propiedades regidas por las leyes de propiedad horizontal están exceptuadas de registro ante las cámaras de comercio por disposición del artículo 3° del Decreto 427 de 1996, los libros de actas de Consejo de Administración, en principio, no son libros sujetos a la formalidad de registro en las cámaras de comercio, dado que la norma particular ya mencionada, no contiene disposición expresa que obligue a estas entidades a inscribir sus libros en las cámaras de comercio".

Respecto de los libros de actas, y de registro de copropietarios, el Ministerio de Vivienda a través del derecho de petición No 4120-E1-12374 de febrero 9 de 2009, manifestó lo siguiente:

"6. ¿Hay alguna norma o principio que prescriba la creación de libros de actas para el consejo de administración y el comité de convivencia, tal vez bajo la responsabilidad del administrador? Si bien es cierto que no existe norma específica que regule la creación de un libro de actas para el consejo de administración y el comité de convivencia, los artículos 47, 51 y 58 de la Ley 675 de 2001, establecen la realización de actas para las actuaciones surtidas por la asamblea general, el consejo de administración y el comité de convivencia, por consiguiente, por simple organización deben llevarse los mismos, ya que es una obligación del administrador poner en conocimiento de los propietarios y residentes las actas de dichas instancias administrativas²; las cuales deberán permanecer bajo la custodia del mismo, quien tiene a su cargo la conservación de los bienes de la PH, entre los que se encuentran los muebles como lo son dichas actas. Aunado a lo anterior, el

¹ Tomado del siguiente enlace: <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/13516>, consultado en diciembre 16 de 2018.



artículo 131 del Decreto 2649 de 1993, por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, al respecto de los libros de actas manifiesta que "Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales, los entes económicos pueden asentar en un solo libro las actas de todos sus órganos colegiados de dirección, administración y control. En tal caso debe distinguirse cada acta con el nombre del órgano y una numeración sucesiva y continua para cada uno de ellos."

7. ¿Dónde se debe registrar el Libro de Registro de Propietarios y Residentes de las copropiedades domiciliadas en Bogotá, D.C.?"

De conformidad con lo establecido por el artículo 51, numeral 2° de la Ley 675 de 2001, dichos libros de registro de propietarios y residentes de las copropiedades deben ser llevados directamente por el administrador, o bajo su dependencia y responsabilidad".

- ¿Son válidos los estados financieros presentados y aprobados por la Asamblea?
- ¿Son válidas las decisiones tomadas en desarrollo de las reuniones de Asambleas Ordinarias y o Extraordinarias?

El CTCF no tiene competencia para pronunciarse al respecto, sin embargo lo invita a revisar el artículo 43 de la Ley 675 de 2001, que expresa lo siguiente:

ARTÍCULO 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación

De otro lado, si algún copropietario considera que las decisiones tomadas en las reuniones ordinarias o extraordinarias no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, este podrá impugnar las decisiones que se tomaron en la asamblea extraordinaria de propietarios, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

A continuación el artículo 49 de la Ley 675/2001

ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios

71



de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

- **¿Es procedente o no que el Consejo de Administración solicite un informe mensual de los hallazgos o evidencia del cumplimiento de las normas legales en el proceso de las actividades contables operativas y financieras de la copropiedad?**

Los revisores fiscales presentan un informe anual a la Asamblea General de Copropietarios, por lo que de solicitar informes mensuales a la revisoría fiscal es un tema que debe estar pactado entre las partes al momento de la realización del contrato de revisoría fiscal.

- **¿Puede el Revisor Fiscal manifestar que existen algunos conflictos de intereses entre el Presidente del Consejo de Administración y el Administrador sin que los enuncia ni permita a los afectados a presentar sus argumentos?**
- **¿Puede un Revisor Fiscal prohibir la libertad de la palabra del actual administrador porque no está de acuerdo con la decisión de cambio del mismo por parte del consejo de administración?**
- **¿Cómo se actúa a efecto de evitar incumplimientos con los proveedores de bienes y servicios?**

Las preguntas anteriores no pueden ser respondidas por el CTCP, pues son temas que no le competen. Sin embargo el revisor fiscal no puede ser un coadministrador de la propiedad, respecto de los temas de coadministración el CTCP ha manifestado lo siguiente:

Concepto	Comentario por parte del CTCP
2017-769	(...)Por medio de la presente les solicito su ilustración con la finalidad de aclarar, si dentro de las funciones del Revisor Fiscal en cualquier tipo de empresa, se encuentran las siguientes: 1. Realizar gestiones de cobro de cartera dentro de la empresa 2. Ser asesor Financiero de la empresa 3. Realizar gestiones que tiendan a ejercer el cargo más en función de Asesoría que de Auditoría." (...) Así las cosas, dando respuesta a la consulta planteada por parte de la consultante, en nuestra opinión, las actividades señaladas dentro de la consulta, no son funciones del Revisor Fiscal, en caso que el Revisor Fiscal se encuentre ejecutándolas, se estaría materializando una coadministración que puede afectar el cumplimiento de los principios del código de ética, particularmente el de independencia, y que están contenidos en el anexo 4 del Decreto 2420 de 2015.
2018-044	(...)3. ¿El Revisor Fiscal de la copropiedad puede iniciar por su cuenta y de manera directa

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

12



Concepto	Comentario por parte del CTCP
	<i>procesos de selección, recibo de hojas de vida y revisión para designación de nuevo administrador o representante legal, con desconocimiento del Consejo de Administración y la Asamblea General?" (...)</i> <i>Así las cosas, dando respuesta a las preguntas 1, 2 y 3, en nuestra opinión, las actuaciones del revisor fiscal descritas dentro de dichas preguntas, van en contra de las funciones establecidas en la Ley (Véase el articulado antes citado), por lo cual podría materializarse una coadministración por parte de este profesional, que va en contra de los lineamientos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contaduría pública, compilado en el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016.</i>
2018-620	<i>"En cuanto a la segunda pregunta, en nuestra opinión, la incompatibilidad se materializa en el momento que se dé una coadministración por parte del Revisor Fiscal, que para un mayor entendimiento, según nuestra perspectiva, el término "coadministrar" significaría que el Revisor Fiscal estaría realizando acciones o tomando decisiones que les son propias a las personas que conforman la administrador del ente. Como este parece no ser el caso, según lo planteado en la consulta, en nuestro concepto, la resolución de inquietudes o emisión de conceptos no constituye una labor de coadministración por parte del Revisor Fiscal en comento. Sin embargo, es importante que el Contador Público evalúe las potenciales amenazas contenidas en el numeral 100.12 incorporada en el anexo N° 4 del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, en la cual en un futuro inmediato puede incurrir en una amenaza de interés propio".</i>

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

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



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 17 de Diciembre del 2018

1-2018-032951

Para: **juridica20@jcc.gov.co;**
paulojuan.sanchez@gmail.com

2-2018-031219

UAE-JCC OFICINA JURÍDICA-DERECHOS DE PETICIÓN

Asunto: Consulta 2018-1091

Buenas tardes

Damos respuesta a su Consulta 2018-1091

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-1091 Convocatoria asamblea extraordinaria env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v16

