

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**MONICA SANTANDER LUGO**

E-mail: [santander8@yahoo.com](mailto:santander8@yahoo.com)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-022421</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>26 de junio de 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0342</b>
<b>Tema</b>	<b>Inquietudes – Copropiedades</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Me dirijo a ustedes con todo respeto para dar a conocer un caso ante el cual quisiera por favor con su amplio saber del tema, me ilustrara con su concepto.

*Mi nombre es (...), el pasado 25 de febrero de 2023 se realizó la asamblea ordinaria en mi conjunto donde fui elegida como miembro del consejo y observé algunas irregularidades en esa asamblea, ante lo cual quisiera usted me diera a conocer su concepto para saber que se puede hacer para aportar a solucionarlas.*

- 1. La administradora solicito postulantes para la revisoría fiscal pues la revisora que venía dijo no desear seguir. Supuestamente llegaron hojas de vida al correo de la administración que dicha administradora NUNCA dio a conocer a los consejeros de entonces.*
- 2. El día de la asamblea la señora administradora a última hora hizo una intervención donde decía que los otros "postulantes" a ser revisor fiscal del conjunto se habían ido y solo quedaba una señora la cual hizo su presentación y fue elegida porque era la única que había, personalmente creo que no debió ser elegida, creo que no estábamos obligados a elegirla si o si, al menos yo voté no, porque no me parecía elegirla porque no había más. ES LEGAL SU ELECCION?*
- 3. Cambiamos a la administradora que venía e hizo esa asamblea, porque teníamos los suficientes soportes para decidir no continuar con ella.*

**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

4. Como entró otra señora como administradora, percibimos que la señora Revisora esta más preocupada por cuestionar al consejo sin razón alguna que por cumplir sus funciones.

*HACE PARTE DE SUS FUNCIONES REUNIRSE CON MIEMBROS DE LA COMUNIDAD PARA LOGRAR QUE NOSOTROS HAGAMOS UNA REUNION CON ESAS PERSONAS QUE SON MUY GROSERAS Y NOS QUEREMOS AHORRAR EL MAL RATO?*

5. Recientemente en internet un acta pública encontramos una investigación de 2018 en la JUNTA CENTRAL DE CONTADORES en contra de nuestra ACTUAL REVISORA FISCAL (...) por una queja disciplinaria por parte del administrador de un conjunto residencial en Bogotá y se formulan cargos, pero al consultar sanciones en su certificado no aparecen y no sabemos dónde averiguar si el caso persiste y está en investigación o ya fue resuelto.

6. También recientemente haya una consulta de una revisora fiscal de un conjunto solicitando un concepto al CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PUBLICA, respecto a un cuestionamiento ético con respecto a la ACTUAL REVISORA FISCAL de nuestro conjunto. LA REVISORA QUIERE QUE TODO LO QUE HAGAMOS COMO CONSEJO, SEA CONSULTADO CON ELLA, ESO DEBE SER ASI? HACE PARTE DE SUS FUNCIONES O SE ESTA EXTRALIMITANDO EN SUS FUNCIONES O QUIERE COADMINISTRAR? DE SER ASI SE PUEDE INSTAURAR UNA QUEJA? ANTE QUE ORGANISMO?

(...)"

## 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:

De acuerdo con la revisión de las preguntas planteadas, precisamos que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el Decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las funciones mencionadas en el artículo 1° del Decreto en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene facultad legal para determinar la legalidad acerca de las decisiones dentro de una copropiedad.

En cuanto a los numerales 1 y 2, el nombramiento del revisor fiscal es efectuado por el máximo órgano social es decir, la Asamblea, tal como lo establece la Ley 675 de 2001 artículo 38 y que citamos a continuación:

**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

*“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

*(...)*

*5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*

*(...)”*

Para los numerales 3 y 4, todas las actuaciones del administrador se deben ajustar a lo establecido en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual establece:

*“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

*2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*

*3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*

*4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*

*6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

8. *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*

9. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*

10. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*

12. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*

13. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

14. *Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*

*PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto”.*

En cuanto a los numerales 5 y 6, las funciones del revisor fiscal se encuentran establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio, al cual se remite por el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 por cuanto la Ley 675 de 2001 no le establece funciones, pero sí se deriva de ella y del Código citado lo completa independencia que debe existir entre el revisor fiscal y la administración, sobre lo cual, este Organismo ha emitido muchos

conceptos que puede encontrar en la página del mismo: [www.ctcp.gov.co/conceptos](http://www.ctcp.gov.co/conceptos). Como un apoyo, se le transcriben en forma comprensiva las funciones a que alude el artículo 207 citado:

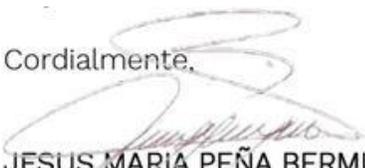
*Son funciones del revisor fiscal:*

<b>Función</b>	<b>Detalle de la función del revisor fiscal</b>
Cerciorarse de las operaciones	<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;</i>
Dar oportuna cuenta	<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	<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	<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	<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	<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	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
Convocar	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</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 o junta de socios.</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 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores (...)</i>

Es importante aclarar que la resolución de posibles procesos disciplinarios contra de contadores públicos por sus actuaciones profesionales que violen el Código de Ética que les es propio, está en cabeza del Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, donde puede remitir una queja con documentos probatorios sobre la conducta del contador, si considera que está violando dicho código, entre los cuales está el de la independencia y cumplimiento de las normas legales para lo cual puede apoyarse en la Ley 43 de 1990 artículos 35 en delante de la norma.

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.



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

**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