

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-013744
Fecha de Radicado	04 de mayo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0297
Tema	Inquietudes – Actuaciones Revisor Fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“...Acudo ante Ustedes para solicitarles su concepto sobre la siguiente situación:

Soy propietaria de una casa ubicada en Flandes Tolima y en la reunión ordinaria no presencial del 22 de Marzo del año en curso pudimos evidenciar una serie de irregularidades por parte del administrador, consejo y Revisor Fiscal, la reunión no fue transparente y contrataron una empresa (que realiza eventos, vende casas, hace reuniones infantiles, y que es la que siempre han contratado para diferentes eventos de nuestro conjunto) para que la dirigiera que no nos dejó tranquilos ya que los resultados de las votaciones y otras tantas cosas a nuestro parecer fueron manipulados, el caso es que manifestamos nuestro descontento a través de comunicados ante las personas antes mencionadas y decidimos un grupo de propietarios contratar una auditoría con nuestros recursos (no del conjunto) situación a la que el Señor Revisor Fiscal, administrador y consejo se han opuesto de manera tajante y exigiendo a nuestros auditores que deben llevar una autorización firmada por el 100 por ciento de los propietarios (cuando la ley permite que un solo propietario puede realizar o contratar dicha inspección contable).

Ante nuestra manifestación de convocar una asamblea extraordinaria el Señor Revisor Fiscal decidió convocarla El de acuerdo a su conveniencia (acogiéndose a lo reglado en el artículo 39 de la ley 675 del 2001), pero imponiéndonos la misma empresa que contrataron para la asamblea ordinaria y con un punto a discutir el cual es el de AUTORIZACION DE LA AUDITORIA.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente me permito preguntar a Ustedes:

- 1. Puede el Revisor Fiscal oponerse, atendiendo el mismo a los auditores y exigiendo cosas fuera de la ley, ¿ya que la misma faculta que cualquier propietario puede solicitar dicha inspección contable?*
- 2. ¿El Señor Revisor fiscal no debe conservar su independencia mental?*

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

3. *¿Puede el Señor Revisor Fiscal imponernos la empresa que quiera para que maneje nuestra asamblea no presencial, a pesar de que muchos copropietarios han manifestado su inconformismo ante esta situación?*

4. *¿Puede el Señor Revisor Fiscal imponernos el punto a tratar, siendo además este un tema que no amerita AUTORIZACION MEDIANTE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS? Pues el derecho a la AUDITORIA no lo da la misma LEY.*

5. *No es extralimitación en sus funciones por parte del Revisor Fiscal: Oponerse a una AUDITORIA, IMPONER UNA ASAMBLEA CON EL TEMA QUE EL QUERE SIN ESCUCHAR A LA GRAN MAYORIA DE COPROPIETARIOS, ¿IMPONER UNA EMPRESA QUE EL QUIERE PARA QUE MANEJE DICHA REUNION VIRTUAL?"*

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:

1. *Puede el Revisor Fiscal oponerse, atendiendo el mismo a los auditores y exigiendo cosas fuera de la ley, ¿ya que la misma facultad que cualquier propietario puede solicitar dicha inspección contable?*

5. *No es extralimitación en sus funciones por parte del Revisor Fiscal: Oponerse a una AUDITORIA, IMPONER UNA ASAMBLEA CON EL TEMA QUE EL QUERE SIN ESCUCHAR A LA GRAN MAYORIA DE COPROPIETARIOS, ¿IMPONER UNA EMPRESA QUE EL QUIERE PARA QUE MANEJE DICHA REUNION VIRTUAL?"*

Acerca de la primera y quinta preguntas, este Consejo dio respuesta a pregunta similar en consulta 2020-1144, de fecha 14-12-2020, y en la cual se manifestó:

“Cualquier copropietario tiene derecho a recibir informes financieros de la copropiedad, la obligación de suministrar información certificada, y dictaminada, por parte del Revisor Fiscal cuando este exista, es responsabilidad de la administración de la copropiedad, en este sentido la Ley 675 de 2001, 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:

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



(...).

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.”

Para dar respuesta a su consulta, considerando lo anterior, no existen requisitos en la Ley para que un(los) copropietario(s) realice(n) una auditoría. Le corresponde a la administración de la copropiedad establecer procedimientos que se ajusten a las disposiciones legales, función que no es del Revisor Fiscal, si la copropiedad cuenta con esta figura, pues sus funciones solamente serán las establecidas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001.

“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”.

En conclusión, las aclaraciones que resulten pertinentes por parte de un(los) copropietario(s), pueden ser solicitadas al administrador de la copropiedad, pero ello no puede equipararse a una auditoría de estados financieros, el cual termina con la expedición de un dictamen o certificación de los mismos (lo que aplique). De acuerdo con los hechos y circunstancias, la administración o consejo de la copropiedad, también podría requerir la realización de una auditoría externa, realizada por un contador con tarjeta profesional vigente, cuando ello resulte pertinente.”

En cuanto a la selección de la empresa organizadora de la asamblea por parte del revisor fiscal, dicha actuación iría en contra de las funciones establecidas en la ley (Artículo 207 C. Co), por lo cual se materializaría una coadministración por parte de este profesional, en contra de los lineamientos establecidos en el código de ética para profesionales de la contaduría pública, determinado por la Ley 43 de 1990 y el Anexo 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Es pertinente aclarar que para el desarrollo de una auditoría corresponde a la administración facilitar la información que requiera el auditor, siempre que haya sido contratada atendiendo lo estipulado por las normas legales y estatutarias.

2. ¿El Señor Revisor fiscal no debe conservar su independencia mental?

La conservación de la independencia mental a observar por todo contador público es un imperativo del Código de Ética establecido como principio básico tanto por el artículo 37 numeral 3 de la Ley 43 de 1990, como por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 en el anexo No. 4, el cual en su sección

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

290 “INDEPENDENCIA ENCARGOS DE AUDITORIA Y DE REVISIÓN”, el cual deben acatar los revisores fiscales en su ejercicio.

Es precisamente para que se cumpla dicha obligación que la Ley asigna a la asamblea la designación, remoción y asignación de la remuneración exclusivamente a la asamblea, en este caso de copropietarios, tal como se indica en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001: “...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.*”, lo cual se encuentra en concordancia con el artículo 187 del Código de Comercio.

3. ¿Puede el Señor Revisor Fiscal imponernos la empresa que quiera para que maneje nuestra asamblea no presencial, a pesar de que muchos copropietarios han manifestado su inconformismo ante esta situación?

En cuanto a las actuaciones del revisor fiscal descritas dentro de la pregunta y en razón a que las funciones del revisor fiscal han sido descritas claramente en el artículo 207 del código antes citado, al cual se remite por extensión normativa de la Ley 1314 de 2009, irían en contra de las funciones establecidas en la ley (Véase Artículo 207 C. Co).

4. ¿Puede el Señor Revisor Fiscal imponernos el punto a tratar, siendo además este un tema que no amerita AUTORIZACION MEDIANTE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS? Pues el derecho a la AUDITORIA no lo da la misma LEY.

Respecto de las intervenciones del Revisor Fiscal en las asambleas, el artículo 213 del Código de Comercio, le asigna es el derecho a intervenir en ellas cuando lo considere conveniente, pero nunca el de imponer su criterio, por cuanto debe estar presente es para velar por el cumplimiento normativo y rendir los informes que conforme a la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal debe rendir.

En cuanto a convocatoria a la asamblea, solamente lo puede hacer en forma extraordinaria, de acuerdo al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, 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. En la convocatoria escrita se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste, hasta tanto no se agote el mismo.

Al respecto el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 citado, ordena:

“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)

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

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)

Finalmente, si la peticionaria considera que las actuaciones del revisor fiscal han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad, basada en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990 y la Resolución 604 de 2020 de la Junta Central de Contadores, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, 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.

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
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús M Peña B.

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

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