

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-027965
Fecha de Radicado	21 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0576
Tema	Inquietudes – Revisoría Fiscal – Propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Agradezco su orientación y conceptos con respecto al siguiente caso:

A finales del mes de julio del presente año, fui elegido revisor fiscal en una P.H. Generalmente no se cuenta con mucha información de la entidad y muchas veces no se puede participar de la Asamblea para conocer su situación, solo se puede ingresar cuando llega el punto de presentación y nombramiento. En todo caso, pude conocer previamente la cantidad de unidades del conjunto, la antigüedad y el presupuesto mensual asignado para el cargo, con el fin de determinar la conveniencia del encargo.

Algunos días después a la entrevista en la Asamblea Extraordinaria no presencial, fui notificado de la elección por parte de la Administración. En los primeros días del mes siguiente, envié un correo a la Administración solicitándole los informes de la asamblea, algunas actas, y otros reportes del software contable del primer semestre del 2021.

Obtuve muy pocos informes, pues la Administración me informó que aún no se encontraba disponible la información del 2021 por presentar muchas inconsistencias. Contaban con un contador recién nombrado y el anterior no había aún entregado en debida forma. Adicionalmente supe que los estados financieros del 2020 no habían sido aprobados por la Asamblea y que se requirió una auditoría financiera para ese periodo. El conjunto no contaba con la figura de Revisoría Fiscal, pues no es obligatoria para esa entidad tenerla por ser P.H. residencial.

A la semana siguiente, presenté un informe al Consejo de Administración y la Administración informando sobre la situación, manifestando mi preocupación y que, por los hallazgos hasta ahora encontrados, era

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

necesario realizar unas auditorías mucho más exhaustivas, obviamente necesarias para el dictamen del 2021, por tanto, les solicité la aprobación del pago de los honorarios del primer semestre. El Consejo me solicitó unos días para darme una respuesta y entre tanto estaría cesante en mis funciones.

Posteriormente comprobé que los honorarios de revisoría fiscal estaban aprobados en el presupuesto por los 12 meses.

En otra reunión, en donde ya ejercía un nuevo administrador, no hubo un acuerdo económico y me volvieron a solicitar otro tiempo para consultar el tema con la comunidad y la respuesta final sería el 31 de agosto. Pasaron 10 días de septiembre y sin ninguna respuesta, tomé la decisión de convocar a Asamblea para presentar mi renuncia, nombrar otro revisor fiscal con suplente y elegir la auditoría para los estados financieros del 2020. Envié mi solicitud al email de la administración invocando el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. Su respuesta fue que ya cursaba otra Asamblea por decisión escrita (artículos 43 y 44 de la Ley 675 de 2001)(sic).

Solicité que se me hiciera llegar el temario para encontrar coincidencias y ver posibles soluciones, sin respuesta alguna. A pesar de que pedí explicaciones, a la fecha no he obtenido ninguna contestación ni he podido tener contacto con los órganos administrativos.

Dentro del contexto previamente expuesto tengo las siguientes inquietudes:

- 1. ¿Era viable pedir el reconocimiento económico del primer semestre?*
 - 2. ¿Estaba dentro de mis facultades convocar a una Asamblea extraordinaria para presentar mi renuncia y demás puntos, ante el órgano que me nombró?*
 - 3. ¿Ante la limitación de no tener acceso a la comunidad (como correos electrónicos) y de que la Administración es el único ente que tiene ese alcance, es obligación de este organismo realizar la Asamblea a petición de la Revisoría Fiscal?*
 - 4. En aras de dejar clara la situación frente a la comunidad ¿qué procedimiento puede realizar la Revisoría Fiscal y ante qué entidad?*
 - 5. ¿Hay algún procedimiento inadecuado de parte de la Revisoría Fiscal que se deba corregir?*
 - 6. ¿Qué responsabilidad tiene el Consejo de Administración al no dar la respuesta ofrecida en el tiempo acordado?*
 - 7. ¿Se podría dar por sentado que ya no ejerzo el cargo de revisor fiscal y no tengo ninguna responsabilidad ante esa entidad?*
- (...)”*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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

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. ¿Era viable pedir el reconocimiento económico del primer semestre?

Pago de honorarios atrasados. Cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la entidad, por ejemplo el de los honorarios, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea y la oferta de los servicios, si la hubiere (ver concepto CTCP 2020-0617¹).

Sobre este particular, en dicha consulta se conceptuó lo siguiente:

“Así las cosas, el Art. 38 de la ley 675 de 2001 indica que corresponde a la Asamblea de copropietarios la elección y remoción del revisor fiscal, así como la fijación de sus honorarios conforme a lo dispuesto en el presupuesto de la copropiedad, el cual debe ser aprobado por la asamblea de copropietarios. El período del revisor fiscal deberá ser establecido conforme al reglamento de la copropiedad, el cual en su defecto deberá ser de un año. Por ello, cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la copropiedad, por ejemplo el de los honorarios, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea, el contrato y la oferta de servicios”

2. ¿Estaba dentro de mis facultades convocar a una Asamblea extraordinaria para presentar mi renuncia y demás puntos, ante el órgano que me nombró?

3. ¿Ante la limitación de no tener acceso a la comunidad (como correos electrónicos) y de que la Administración es el único ente que tiene ese alcance, es obligación de este organismo realizar la Asamblea a petición de la Revisoría Fiscal?

4. En aras de dejar clara la situación frente a la comunidad ¿qué procedimiento puede realizar la Revisoría Fiscal y ante qué entidad?

Acerca de las preguntas 2, 3 y 4, debemos manifestar que si bien es cierto el Consejo Técnico de la Contaduría es el organismo competente para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos, es importante aclarar que dentro de las funciones del CTCP no se encuentra la de interpretar la Ley ni establecer el alcance de la mismas, por lo anterior, se procederá a definir los conceptos solicitados de acuerdo con lo establecido en la

¹ <http://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a5f69642-19c4-42ab-899d-ae45051e5292>

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



normativa vigente relacionada.

En la consulta 2020-0768 del 20-08-2020, sobre este particular, el CTCP 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)
(...)

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



5. *¿Hay algún procedimiento inadecuado de parte de la Revisoría Fiscal que se deba corregir?*
6. *¿Qué responsabilidad tiene el Consejo de Administración al no dar la respuesta ofrecida en el tiempo acordado?*

Es importante se tenga en cuenta lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995 en cuanto a los deberes y responsabilidad de los administradores. Respecto de los procedimientos a aplicar por el revisor fiscal, deben estar encausados a cumplir sus funciones derivadas del Código de Comercio artículo 207, entre otros y que se pueden evidenciar como apoyo en el anexo 4 del DUR 2020 de 2015.

7. *¿Se podría dar por sentado que ya no ejerzo el cargo de revisor fiscal y no tengo ninguna responsabilidad ante esa entidad?*

En cuanto a esta pregunta respecto de la terminación del vínculo del revisor fiscal, puede analizar respuestas del CTCP en los conceptos 2017-0720, 2019-0959, 2019-1221, 2020-0001 y 2020-0226, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Respecto de la finalización del ejercicio del cargo, es necesario traer a colación planteado por el artículo 206 del Código de Comercio y en cuanto a la renuncia del revisor fiscal, transcribimos lo pertinente de la consulta 2020-0979 del 19-10-2020 en la cual este Consejo manifestó:

“(…) cuando un revisor fiscal renuncia ante el máximo órgano social y la administración de la entidad no registra la renuncia de éste ante la cámara de comercio correspondiente, la sentencia C-621 de 2003 emitida por parte de la Corte Constitucional menciona el siguiente procedimiento:

“(iv) Pasado el término anterior sin que el órgano social competente haya procedido a nombrar y registrar el nombramiento de un nuevo representante legal o revisor fiscal, termina la responsabilidad legal del que cesa en el ejercicio de esas funciones, incluida la responsabilidad penal. No obstante, para efectos de la cesación de la responsabilidad a que se acaba de hacer referencia, el representante legal o el revisor fiscal saliente debe dar aviso a la Cámara de Comercio respectiva, a fin de que esa información se incorpore en el certificado de existencia y representación legal correspondiente a la sociedad.

(v) Si vencido el término de treinta días y mediando la comunicación del interesado a la Cámara de Comercio sobre la causa de su retiro no se produce y registra el nuevo nombramiento de quien reemplazará al representante legal o al revisor fiscal saliente, este seguirá figurando en el registro mercantil en calidad de tal, pero únicamente para efectos procesales, judiciales o administrativos, sin perjuicio de las acciones que pueda interponer en contra de la sociedad por los perjuicios que esta situación pueda irrogarle.

(vi) No obstante todo lo anterior, la falta de publicidad de la causa que da origen a la terminación de la representación legal o de la revisoría fiscal, hace inoponible el acto o hecho frente a terceros, ante quienes el representante legal o revisor fiscal que figure registrado como tal continuará respondiendo para todos los efectos legales” (negrilla fuera de texto)

Lo anterior, salvo norma expresa, es aplicable tanto para el ejercicio en todas las personas jurídicas.

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 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: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

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