

CTCP-10-01512-2019  
Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**OSCAR RENE MESA**  
[Oscar.mesanava@gmail.com](mailto:Oscar.mesanava@gmail.com)

Asunto: **Consulta 1-2019-031940**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	07 de noviembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1090 – CONSULTA
Código referencia:	R-6-962-4
Tema:	REVISOR FISCAL – 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, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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

*....Los socios de toda compañía se reunirán en junta de socios o asamblea general ordinaria una vez al año, por lo menos, en la época fijada en los estatutos. Se reunirán también en forma extraordinaria cuando sean convocados por los administradores, por el revisor fiscal o por la entidad oficial que ejerza control permanente sobre la sociedad, en su caso*

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

*Señores buenos días: Soy Revisor Fiscal de un conjunto residencial y convoque a Asamblea Extraordinaria para informar que dos miembros del Consejo de Administración del conjunto no cumplen con el requisito de ser propietarios tal y como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal de ese conjunto. En el Artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal dice: "El consejo de administración estará conformado por 5 miembros los cuales deberán ser PROPIETARIOS."*

*La Asamblea se llevó a cabo cumpliendo con el quorum requerido, pero los Asambleístas no tomaron ninguna decisión al respecto.*

*Mi posición como Revisor Fiscal es que el consejo está inhabilitado y las reuniones que realicen no tendrán validez. En reunión con el Administrador y el consejo les deje en claro que en adelante me entenderé directamente con el señor Administrador por los motivos antes expuestos.*

*El Consejo hizo caso omiso a mis recomendaciones y siguen reuniéndose y tomando decisiones, argumentando que el Revisor Fiscal no está facultado para convocar a Asambleas Extraordinarias. (...)"*

## 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. 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.

En primer lugar debemos advertir que la revisoría fiscal solo es obligatoria para los conjuntos de uso comercial o mixto, en los edificios de uso residencial es potestativo, y por ello este cumplirá las funciones que hayan sido asignadas por los estatutos o la Asamblea de copropietarios (Ver Art. 56 de la Ley 675 de 2001, y Art. 207 C.Co.). El Art. 15 de la Ley 1314 de 2009, también se refiere a la aplicación extensiva del código de comercio.

*"ARTÍCULO 15. APLICACIÓN EXTENSIVA. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este." (Subrayado y negrilla 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

Adicionalmente, el contador de una copropiedad, según lo establecido en el Art. 57 de la Ley 675 de 2001, además de considerar los requerimientos de la Ley 675 de 2001, debe ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990, y en otras normas profesionales, por ejemplo las relacionadas con la forma de comunicarse con los encargados de Gobierno de la Entidad (Ver, por ejemplo la NIA 260 y la NIA 265).

Por otra parte, el DR del Decreto 2420 de 2015, señala que los Contadores Públicos que realicen trabajos de auditoría de información financiera, revisión de información financiera histórica, otros trabajos de aseguramiento u otros servicios profesionales, aplicarán las NIA, las NITR, las ISAE o las NISR, contenidas en el anexo 4 del decreto 2420 de 2015. Así mismo, dicho anexo, será de aplicación obligatoria por los revisores fiscales que presten sus servicios, a entidades del Grupo 1, Y a las entidades del Grupo 2 que tengan más de 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de activos o, más de 200 trabajadores.

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001, menciona que la funciones del revisor fiscal corresponden con lo siguiente:

*“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”.*

El artículo 207 del Código de Comercio, establece las siguientes funciones para el revisor fiscal:

*“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*

**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)



SC-CER958027

GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

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) <Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

PARÁGRAFO. En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos.”

Adicionalmente, este Consejo ha emitido los siguientes conceptos asociados al tema en cuestión:

No.	CONCEPTO	FECHA
2017-504	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA - COPROPIEDADES	31/07/2017
2018-1091	CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	17/12/2018
2019-0447	REVISOR FISCAL - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	04/06/2019

De acuerdo con lo anterior, el revisor fiscal de la copropiedad, deberá cumplir las funciones asignadas en los estatutos o por la asamblea de copropietarios (en caso de ser potestativo) o las normas generales, en caso de que la revisoría fiscal sea obligatoria.

Respecto de la irregularidad en la conformación del consejo de administración, deberá tenerse en cuenta que la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea de copropietarios, al consejo de administración si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto (Ver Art. 36 de la Ley 675 de 2001). Por ello, si existe una irregularidad en el nombramiento del Consejo de Administración, el RF este deberá informar de ella a quien resulte pertinente, y evaluará si ello afecta las funciones que le han sido asignadas, o si tiene efecto sobre la información presentada en los informes financieros conforme a los requerimientos de los marcos técnicos.

Al respecto el Art. 53 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad de un consejo de administración es para los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrado por un número impar de 3 o más propietarios, o sus delegados. Para edificios o conjuntos de uso residencial,

**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](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

integrados por más de treinta (30) bienes privados, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Por lo anterior, le recomendamos evaluar si la disposición estatutaria está en contra de normas superiores, que permiten que el consejo de administración se conforme con los copropietarios o sus delegados, y evaluará los efectos que ello produce en los estados financieros, y otras actividades de la copropiedad.

Por último es pertinente recordar, que de conformidad con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el Revisor Fiscal, podrá impugnar las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

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,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco / Gabriel Gaitan León

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-031940

CTCP

Bogota D.C, 13 de diciembre de 2019

Señor(a)  
OSCAR RENE MESA N  
oscar.mesana@gmail.com

Asunto : INCIDENTE EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO cont**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1090 FirmaLHMM.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@minciit.gov.co](mailto:info@minciit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

Fecha firma: 13/12/2019 04:50:47 p.m.

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20