

CTCP-10-01054-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**MARIA A. ECHEVERRI A.**

E-mail: asesoriacontablesmaea@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-024477

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	15 de Agosto de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0823 -CONSULTA
Código referencia	O-4-962
tema	Período de ejercicio del Revisor Fiscal

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 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 contabilidad, 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:**

Le corresponde a la Asamblea de copropietarios el nombramiento del revisor fiscal, el cual en una copropiedad será de un año. Antes de suscribir el encargo de revisoría fiscal, el contador está obligado a determinar si concurren las condiciones previas a una auditoría y confirmar si existe una comprensión común por parte del auditor y de la dirección de la entidad, y cuando proceda, de los responsables del gobierno de la entidad, a cerca de los términos del encargo.

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“El día 31 de marzo del 2019 fui electa para actuar en Calidad de revisoría fiscal en un conjunto residencial bajo el régimen de propiedad horizontal. Dentro de la carta de aceptación al cargo de Revisor Fiscal está expuesto emitir un dictamen y un informe sobre las operaciones y actividades del Conjunto del periodo 2019.*

*Al realizar el diagnóstico inicial la revisoría fiscal anterior cumplió su función hasta el 31 de diciembre del 2018 según contrato suscrito con la representante legal del conjunto. Es decir, que los meses de enero, febrero y marzo del 2019 no fueron auditados por la anterior revisoría fiscal, lo que realice la verificación mes a mes y emití las correspondientes cuentas de cobro por estos meses auditados por la suscrita y entrego un informe previo para comunicar los hallazgos previos a la administración y al consejo de administración.*

*En reunión de consejo de administración me manifiestan que no podían suscribir contrato por estos tres meses dado que la Asamblea me eligió hasta el 31 de marzo del 2019 y no antes por tal motivo no podrían suscribir un contrato de estos tres meses.*

*La anterior revisora fiscal tenía suscrito un contrato que iba hasta el 31 de diciembre del 2018. Los otros tres meses que no fueron auditados por la anterior revisoría fiscal fueron realizados por mi parte dado que la Asamblea de Copropietarios aprobó un presupuesto mes a mes para revisoría fiscal y manifesté que me sujetaba al presupuesto.*

*¿Este auditaje lo debió realizar la anterior revisora fiscal así hubiera un contrato con finalización hasta el 31 de Diciembre del 2018?*

*¿Si la suscrita ya realizó el auditaje de estos tres meses y emití un informe previo, podrían negar el pago de estos tres meses hasta que sea aprobado por la Asamblea General de Propietarios en el 2020, así haya manifestado que me acogía a lo aprobado en el presupuesto por la Asamblea de Propietarios desarrollada el 31 de Marzo del 2019?*

*¿Para el periodo 2020 se debe dejar dos a tres meses sin auditar hasta que se realice la Asamblea General de Copropietarios y en caso de un nuevo revisor fiscal sea el que audite estos tres meses? o ¿se puede generar un contrato por estos tres meses?”*

## 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.

**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



Con respecto a la consulta del peticionario, sea lo primero anotar que en lo que se refiere al nombramiento y obligatoriedad del revisor fiscal de una copropiedad, por parte de la Asamblea de Copropietarios, se deberá observar lo establecido en el numeral 5, del artículo 38 y el artículo 56 de la Ley 675 de 2001; de acuerdo con esta norma, el revisor fiscal solamente estará bajo la dependencia de la Asamblea de copropietarios. Por otra parte, aun cuando los Contadores Públicos tienen derecho a recibir una remuneración por su trabajo (Ver Art. 39 de la Ley 43 de 1990), no le corresponde a este Consejo la función de determinar si es adecuado o no adecuado el cobro de los honorarios, lo cual se ajustará a los términos del contrato y a lo establecido en otras normas legales que sean pertinentes.

También es pertinente anotar que la NIA 210 Acuerdo de los términos del encargo de auditoría, que tiene como objetivo aceptar o continuar con un encargo de auditoría o de revisoría fiscal, debe ser observada antes de aceptar el encargo, por cuanto ello permite determinar si concurren las condiciones previas a una auditoría y confirmar si existe una comprensión común por parte del auditor y de la dirección, y cuando proceda, de los responsables del gobierno de la entidad, a cerca de los términos del encargo.

Respecto del período del revisor fiscal, el numeral 5 del Art. 38 de la Ley 675 de 2001, indica lo siguiente:

*"(...) 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."*

Por aplicación supletiva del artículo 206 del código de comercio (Ver también el Art. 15 de la Ley 1314 de 2009), puede entenderse que el período del revisor fiscal en una copropiedad también debe ser igual al período del consejo de administración, y su elección le corresponde a la Asamblea de copropietarios y no a la administración de la entidad.

En conclusión, le corresponde a la Asamblea de copropietarios el nombramiento del revisor fiscal, el cual en una copropiedad será de un año. Antes de suscribir el encargo de revisoría fiscal el contador está obligado a determinar si concurren las condiciones previas a una auditoría y confirmar si existe una comprensión común por parte del auditor y de la dirección de la entidad, y cuando proceda, de los responsables del gobierno de la entidad, a cerca de los términos del encargo.

En la práctica profesional, la determinación de los honorarios por los servicios profesionales de Revisoría Fiscal, se deben establecer por el período correspondiente, en el caso de la consulta de un año, independientemente de la fecha en la cual se posesione el Revisor Fiscal, dado que la responsabilidad al emitir el dictamen es por el período completo de un año y no por el período en el cual se posesionó. Por ello, en la carta de acuerdo o en su defecto el contrato de prestación de servicios, debe quedar claro que los honorarios cubren el período de un año, esto es diferente de la manera como el profesional factura sus servicios. En conclusión el ejercicio de la Revisoría Fiscal no es mensual, es un servicio profesional permanente con miras a emitir un dictamen sobre un período específico.

**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



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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

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

**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



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

Bogotá D.C., 12 de Septiembre del  
2019

**1-2019-024477**

Para: **asesoriacontablesmaea@gmail.com;mavilar@m  
incit.gov.co**

**2-2019-026668**

MARIA ECHEVERRI

Asunto: Consulta 2019-0823

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0823 Período del RF revwff lhm lvg.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO- LUIS HENRY MOYA MORENO - LEONARDO VARON GARCIA

**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

GD-FM-009.v20