

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-027760

<b>REFERENCIA:</b>	
Fecha de Radicado	25 de noviembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-1103
Código referencia	O-6-960
Tema	Funciones del revisor fiscal en Propiedad Horizontal

#### **CONSULTA (TEXTUAL)**

"(...) Se ingresa a una copropiedad como revisor fiscal a partir del 1 de julio de 2020, en asamblea extraordinaria de septiembre 05 convocada por el revisor se aprueba por votación auditoría para el periodo de agosto 2019 a junio 2020 antes de que iniciara la revisoría, algunos copropietarios exponen que es obligación del revisor fiscal revisar los comprobantes, pagos, o transacciones realizadas antes de su ingreso durante el año en curso ya que al finalizar el periodo firma los estados financieros de todo el periodo.

1- ¿El revisor fiscal debe revisar estas transacciones antes de su inicio porque están dentro del periodo que va a firmar los estados financieros? ¿Así haya una auditoría en curso?

2- ¿Es función del revisor fiscal de la copropiedad revisar los contratos que se han ejecutado y los que se están ejecutado?

3- ¿Es función del revisor fiscal verificar si existen sobre costos en las compras que realiza la administración en cuanto a insumos?

4- El revisor fiscal desde el inicio de su gestión ha solicitado el inventario de los bienes de la copropiedad y no se lo han entregado, ¿es responsabilidad del revisor que en una factura aparezca la compra de unos equipos "fotoceldas" por valor de 425.000 y no estén en la copropiedad?

**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



5- ¿El revisor fiscal debe revisar todos y cada uno de los movimientos de dinero de la copropiedad?"

**RESUMEN**

*"Debido que los estados financieros corresponden a un periodo de tiempo determinado (...), el revisor fiscal deberá auditar la totalidad de la información correspondiente a ese periodo, y no puede hacerlo desde un periodo inferior (por ejemplo de marzo 1 a diciembre 31), por lo que en su propuesta de honorarios y en la carta del encargo, debió considerar el alcance de sus funciones"*

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

En primer lugar, le informamos que la revisoría fiscal en las copropiedades de uso residencial no es una figura de carácter obligatorio, así lo establece el art. 56 de la Ley 675 de 2001. La obligatoriedad ha sido asignada sólo para los conjuntos de uso comercial o mixto, en donde debe ejercer el cargo un contador público elegido por la Asamblea de Copropietarios, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores. Para tal fin se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001.

**¿El revisor fiscal debe revisar estas transacciones antes de su inicio porque están dentro del periodo que va a firmar los estados financieros? ¿Así haya una auditoría en curso?**

Mediante concepto 2020-1135 el CTCP manifestó lo siguiente:

*"Al contratar los servicios de revisoría fiscal, en la solicitud de servicio y en la propuesta de servicios que los formaliza, deberá quedar claro que una de las funciones del revisor fiscal, será la de emitir un dictamen para el período completo, con fundamento en los estados financieros certificados que son emitidos por la administración, y los cuales deben ser firmados por el representante legal y el contador público que haya participado en su preparación.*

*Esto, puede afectar el importe de los honorarios, por cuanto, el dictamen realizado cubriría el período enero-diciembre, mientras que otras funciones se cumplirían a partir de su nombramiento. Por ello, no es necesario que la entidad contrate una auditoría para los*

**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

periodos anteriores, no obstante el revisor fiscal deberá auditar la totalidad del año, lo que podría implicar costos adicionales para la entidad.

Es importante anotar, que todos los contadores, según la Ley 43 de 1990 y otras normas reglamentarias, cuando prestan servicios de aseguramiento o revisoría fiscal, deben aplicar las normas de auditoría de general aceptación, y por ello al emitir un dictamen, se entendería que se hace una evaluación de los saldos iniciales que se incorporan en los estados financieros sobre los que se emite una opinión o dictamen”.

Mediante concepto 2019-0998, el CTCP manifestó:

“Debido que los estados financieros corresponden a un periodo de tiempo determinado (estado de situación financiera a diciembre 31, estado de resultado integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio y notas explicativas de enero 1 a diciembre 31 normalmente), el revisor fiscal deberá auditar la totalidad de la información correspondiente a ese periodo, y no puede hacerlo desde un periodo inferior (por ejemplo de marzo 1 a diciembre 31), por lo que en su propuesta de honorarios y en la carta del encargo, debió considerar el alcance de sus funciones”

### **¿Es función del revisor fiscal de la copropiedad revisar los contratos que se han ejecutado y los que se están ejecutando?**

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, dentro de las funciones de la administración tenemos 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 (...)

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 (...)

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”

**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)

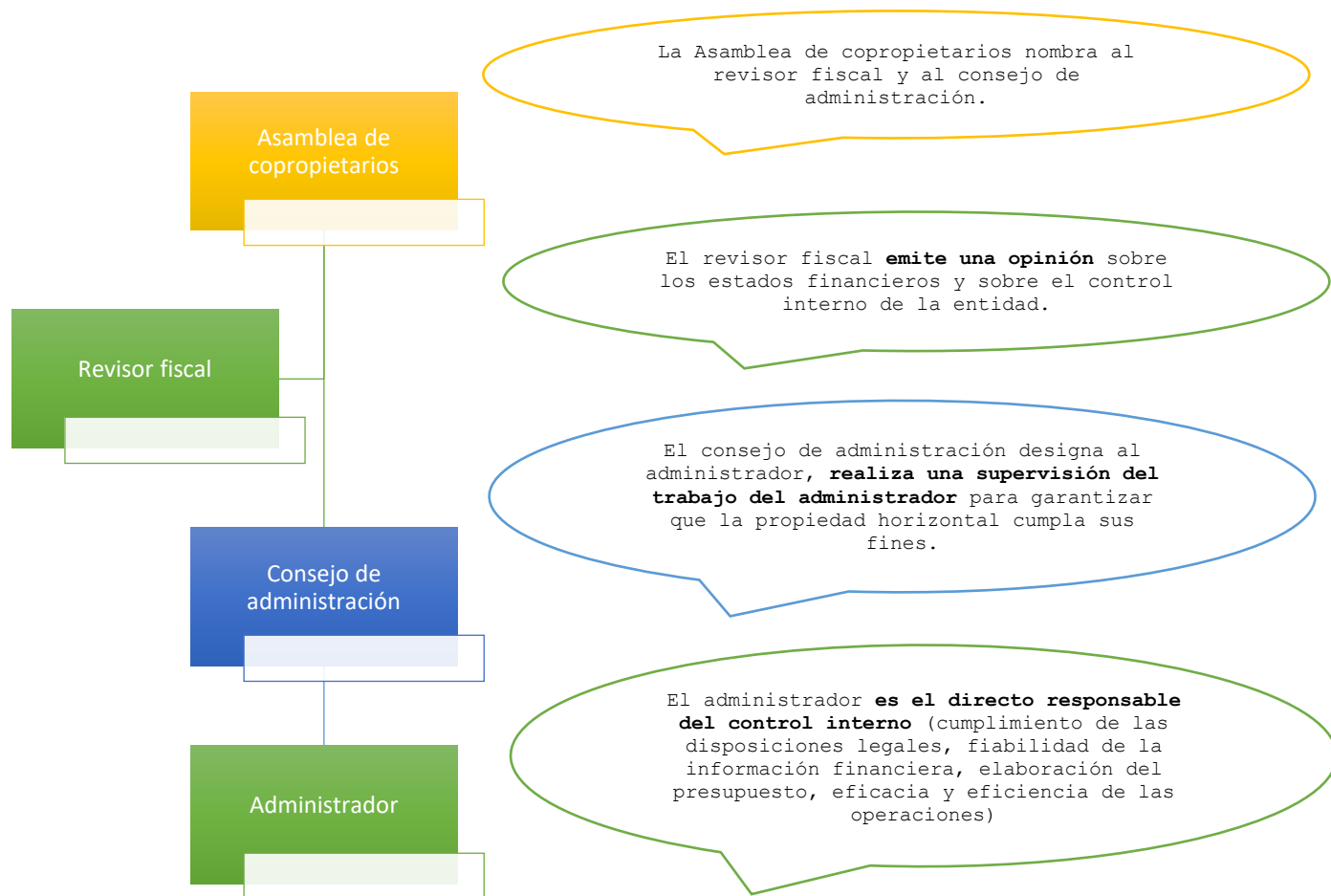
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

Dentro de las funciones del consejo de administración previstas en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, tenemos *“tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”*.

De acuerdo con lo anterior, se observa que en una propiedad horizontal existen figuras que tiene funciones y que asumen responsabilidades frente al control interno de la entidad, de acuerdo con lo siguiente:





**¿Es función del revisor fiscal verificar si existen sobre costos en las compras que realiza la administración en cuanto a insumos?**

**El revisor fiscal desde el inicio de su gestión ha solicitado el inventario de los bienes de la copropiedad y no se lo han entregado, ¿es responsabilidad del revisor que en una factura aparezca la compra de unos equipos "fotoceldas" por valor de 425.000 y no estén en la copropiedad?**

**¿El revisor fiscal debe revisar todos y cada uno de los movimientos de dinero de la copropiedad?**

La supervisión del trabajo del administrador no es una función asignada a la revisoría fiscal en la copropiedad, no obstante dentro de sus funciones se encuentra la de opinar sobre la eficacia de las medidas de control interno tomadas por parte del administrador de la copropiedad.

En conclusión, si el revisor fiscal de una copropiedad es nombrado en el mes de julio, deberá tener en cuenta que algunas de sus funciones se realizan de forma mensual, y otras cubren períodos más largos, incluso anteriores al período de su contratación, por ejemplo, la función de emitir un dictamen sobre los estados financieros de fin de ejercicio.

Por ello, al establecer los términos de su vinculación contractual y sus honorarios se tendrán en cuenta estas situaciones, de tal manera que pueda cumplir las funciones establecidas en la Ley, en estos casos, el período del contrato del revisor fiscal también podría tener un período menor de un año. Por ello, no es necesario que la copropiedad contrate una auditoría adicional para el período anterior a su contratación, por cuanto se entendería que el período que será objeto de dictamen por parte del revisor fiscal es el período que cubren los estados financieros (los estados financieros a diciembre 31, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y el de estado de flujos de efectivo abarcan el período de enero 1 a diciembre 31) y no los correspondientes a un período intermedio o una fracción de período.

Una revisión de las normas de auditoría generalmente aceptadas permite concluir, que allí se incorpora una norma que se refiere a los encargos de auditoría y los saldos iniciales (ver NIA 510), también se entiende que la copropiedad al cierre del año anterior también ha emitido estados financieros certificados, que incluyen la firma del administrador y el contador de la copropiedad.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: *"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades*

**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

*como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución"*

Cordialmente,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTC

Proyectó: Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Carlos Augusto Molano R.

**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