

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-017427
Fecha de Radicado	08 de junio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0356
Tema	Responsabilidad y actuación del Revisor Fiscal en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Por medio del presente quiero hacer las siguientes consultas acerca del Revisor Fiscal de nuestro Conjunto de propiedad horizontal no obligado a tener esa figura pero que por decisión de la Asamblea de propietarios se aplica en nuestro conjunto.

1. El anterior revisor fiscal renunció a su cargo ante la Asamblea de Marzo /21, sin embargo, la asamblea le solicitó permanecer en él hasta que se llevara a cabo una reunión no presencial y la decisión del nombramiento de nuevo revisor fiscal se llevara a cabo por comunicación escrita conforme lo establece el artículo 43 de la Ley 675 del 2001. En ese sentido se convocó a los copropietarios conforme lo establece dicha Ley el 26 de abril del año en curso, el 27 de mayo se llevó a cabo el conteo de votos y se adelantaron los protocolos propios de la actividad, ese mismo día se informó al nuevo revisor fiscal acerca de su nombramiento y le indica el administrador que el debería firmar los estados financieros y demás actividades propias de su responsabilidad a partir del 1 de mayo de 2021, la duda surge en el sentido de si esa responsabilidad le cabe al nuevo revisor fiscal o por el contrario lo debe asumir el anterior.

2. a Motu proprio, dos propietarios hicieron en marzo de 2021 una revisión sobre las carpetas de los contratos con proveedores del Conjunto y se encontraron algunas falencias de orden administrativo (por ejemplo, falta de copias de pólizas de seguro en algunos de los contratos, no existe contrato con el revisor fiscal, determinación de incrementos en los honorarios etc.) el anterior revisor fiscal manifestó varias veces que los contratos están bien llevados, la pregunta consiste en saber si es responsabilidad del nuevo revisor fiscal revisar la documentación propia de cada contrato como proveedores del conjunto basado en los hallazgos.

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

3. *El revisor fiscal recién nombrado indica que él solo atenderá consultas en las reuniones del Consejo a raíz de algunas consultas que le queremos hacer como Consejo, lo cual significa que nos deja maniatados ya que necesitamos llevar a cabo algunas actividades urgentes de contratación en el conjunto.”*

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:

(...) debería firmar los estados financieros y demás actividades propias de su responsabilidad a partir del 1 de mayo de 2021, la duda surge en el sentido de si esa responsabilidad le cabe al nuevo revisor fiscal o por el contrario lo debe asumir el anterior.

Mediante el concepto 2019-0871¹ el CTCP dio respuesta a una consulta:

“Puede este contador actuando como revisor fiscal dictaminar estados financieros únicamente desde agosto hasta diciembre del año 2019?”

Cuando un contador público acepta un encargo de revisor fiscal en una entidad a partir de agosto de 2019, lo cual incluye emitir una opinión o dictamen sobre los estados financieros de fin de ejercicio, y si esta contractualmente establecido sobre los estados financieros intermedios, este deberá tener en cuenta que al firmar estados financieros “se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance” (ver artículo 10 de la Ley 43 de 1990), por lo que debe realizar el trabajo establecido en las normas profesionales descritas en el anexo 4° del DUR 2420 de 2015.

Cuando un revisor fiscal emite un dictamen sobre un conjunto completo de estados financieros de propósito general, debe verificar si las afirmaciones implícitas y explícitas de los estados financieros, realizadas por la administración, contienen errores materiales derivados de error o fraude, en cumplimiento de lo requerido en el anexo 4 del Decreto 2420 de 2015, (...)

Por lo que, si el contador público que actúa en calidad de revisor fiscal emite un dictamen sobre estados financieros

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9a580bc6-5fe9-454f-b982-e7043eaf2599>

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

de forma periódica (por ejemplo, mensuales o trimestrales), en los términos del encargo se deberán establecer las condiciones financieras del contrato que incluyen la forma de realizar su trabajo, la periodicidad de la emisión de dictamen sobre los mismos y los honorarios cobrados. Cuando un revisor fiscal dictamina información financiera de propósito general debe tomar la información financiera de los libros de contabilidad de la entidad, y debe verificar las afirmaciones definidas en la NIA 315 (y descritas en el cuadro anterior). En el caso de que además de emitir un dictamen sobre los informes financieros de fin de ejercicio, se establezca contractualmente la expedición de un dictamen en los estados financieros, para la realización de este trabajo el revisor fiscal y el usuario de sus servicios podrían considerar la aplicación de las normas de revisión”.

Mediante el concepto 2019-0998² el CTCP dio respuesta a una consulta:

“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”.

La responsabilidad de elaborar información financiera es de la administración, y no del revisor fiscal, por lo que a su salida no es necesario que se elaboren estados financieros para que sea dictaminados por su parte, por lo que le corresponderá al nuevo revisor fiscal aplicar los procedimientos adecuados para auditar la información del periodo completo, lo que debe ser tenido en cuenta al momento de elaborar su propuesta y negociar sus honorarios.

(...) el anterior revisor fiscal manifestó varias veces que los contratos están bien llevados, la pregunta consiste en saber si es responsabilidad del nuevo revisor fiscal revisar la documentación propia de cada contrato como proveedores del conjunto basado en los hallazgos.

La responsabilidad del control de la entidad corresponde en primer lugar a la administración de la copropiedad y al consejo de administración, por lo que el revisor fiscal no es el responsable de la contratación de la entidad, no obstante al realizar su trabajo y evaluar el control, puede examinar los principales contratos de la entidad.

En el concepto 2021-0181³ el CTCP en respuesta a una consulta similar, mencionó las funciones generales del revisor fiscal en una Propiedad Horizontal:

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=82e18244-f7e8-460f-9f1d-fa97ff6b3412>

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=831fb41d-0b5f-48b4-a9d1-38e936bec221>



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

“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”

(...) dado que la Ley 43 de 1990, no menciona las funciones del revisor fiscal, por la aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 (...) se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio. Por ello las funciones del revisor fiscal considerando lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas, pero adaptado a las circunstancias de la copropiedad, corresponde a:

<i>Función</i>	<i>Detalle de la función del revisor fiscal adaptadas a la copropiedad</i>
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración;</i>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;</i>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la copropiedad;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<i>Inspeccionar los activos de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de estos y de los de la propiedad administrada;</i>
<i>Impartir instrucciones</i>	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad;</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Auditar y dictaminar los estados financieros de propósito general, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando las situaciones lo ameriten.</i>
<i>Cumplir las demás atribuciones</i>	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.</i>
<i>Reportar a la UIAF</i>	<i>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.</i>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<i>Denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción, así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.”</i>

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 informe final del Revisor Fiscal es el resultado del trabajo que se realiza, como se menciona en el concepto 2017-1093⁴ :

“El dictamen es un informe que expresa el juicio profesional del Revisor Fiscal sobre los asuntos sometidos a su auditoría, entre los que se encuentran los estados financieros, los actos de los administradores, la correspondencia, los comprobantes y los libros de actas, la evaluación del control interno y el cumplimiento de las normas legales, entre las que se integran los aportes al sistema de seguridad social integral, las de propiedad intelectual y derechos de autor. El dictamen deberá emitirse por lo menos una vez al año, generalmente al cierre del período anual, cuando se presenten para aprobación de la Asamblea los estados financieros de propósito general. Tratándose de la revisoría fiscal potestativa, el tipo de informes y la periodicidad de estos deben ser fijados en el reglamento de propiedad horizontal, o por la Asamblea de Propietarios.”

La Ley 675 del 2001 hace precisiones sobre las funciones de los órganos de dirección y administración, así:

“Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos⁵”

“Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo⁶ (...)

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.” Subrayado fuera de texto.

“Funciones. Al consejo de administración le corresponderá 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.” Subrayado fuera de texto.

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=bd6f0f9a-8e9a-4ea9-9ae0-f3989ca79d36>

⁵ Tomado de la Ley 675 de 2001, Artículo 50

⁶ Tomado de la Ley 675 de 2001, Artículo 51

⁷ Tomado de la Ley 675 de 2001, Artículo 55

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,

Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyecto: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20