

CTCP-10-01641-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
LUZ HELENA VARGAS PEREZ
LUZHVP@hotmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-037151**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	15 de diciembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1200 – CONSULTA
Código referencia:	O-4-962
Tema:	REVISOR FISCAL EN COPROPIEDADES

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

“...Le corresponde a la Asamblea de copropietarios el nombramiento del revisor fiscal y la asignación de los correspondientes honorarios a pagar durante el respectivo período, el cual en una copropiedad será de un año. Ahora, independientemente de la fecha en la cual se posesione el Revisor Fiscal, su responsabilidad será emitir un dictamen por el período completo de un año y no a partir del 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

www.mincit.gov.co



GP-511-009.v20

Escriba el texto aquí

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

En un edificio eligieron al revisor fiscal en el mes de octubre de 2018, se supone que va de octubre a octubre por periodos de un año.... Adicional en esa acta no se dijo que iba hasta marzo de 2019.....En la asamblea de marzo de 2019 no se puso el punto de la elección o reelección del revisor fiscal por lo enunciado anteriormente.....luego en octubre de 2019 se hizo una nueva asamblea y dentro de los puntos se puso la elección o reelección del revisor fiscal y fue reelegido, a los pocos días se llevó el acta a la alcaldía para legalizar el nombramiento.

- 1. La pregunta es... Es legal sus funciones en el período de marzo a octubre de 2019? Se hizo bien el procedimiento... La Pregunta se basa porque hay un propietario que dice que en el periodo de marzo a octubre no tenía por qué cobrar honorarios, ni trabajar en el edificio por el Hecho de no haber sido un punto de la asamblea de marzo de 2019.....*
- 2. Quiero saber si tiene razón el propietario en decir que es ilegal en el periodo de, marzo a octubre..... O fue bien haber hecho asamblea en octubre y reelegirlo?*

(...)"

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.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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

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

Escriba el texto ac



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

cual en una copropiedad será de un año, no obstante el reglamento podría contener consideraciones especiales, de conformidad con lo estipulado en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. 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.

Para el caso particular detallado en la consulta, y dando respuesta a la primera pregunta, si el revisor fiscal fue elegido por la asamblea por un período de un año, en octubre de 2018, su periodo terminaría un año después. Lo anterior establece la legalidad del desarrollo de las funciones por parte de este profesional desde marzo de 2019 hasta octubre de 2019, sin perjuicio de la fecha de su nombramiento, será responsable de dictaminar los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2018, por ello, requerirá la aplicación de procedimiento de auditoría, para obtener la evidencia de auditoría requerida para formarse una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros, ahora bien, respecto a las funciones de fiscalización del período enero a septiembre de 2018, fueron ejecutadas por otro revisor fiscal, razón por la cual tendrá que efectuar las salvaguardas requeridas para indicar éste aspecto en el dictamen por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

No obstante lo anterior, se recomienda que la elección del Revisor Fiscal se haga para períodos similares para los que es elegido el consejo de administración de la entidad. La elección por períodos distintos genera dificultades para ejercer la función de emitir un dictamen sobre los estados financieros al final del período, salvo que la copropiedad elabore estados financieros para períodos terminados en fechas distintas del 31 de diciembre.

En cuanto a la segunda pregunta, tal como se explicó previamente, la Asamblea general de Copropietarios es el único órgano avalado para hacer la elección y/o reelección del revisor fiscal y dicho procedimiento debe desarrollarse mediante asamblea general.

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

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



Radicado relacionada No. 1-2019-037151

CTCP

Bogota D.C, 23 de diciembre de 2019

Señor(a)
LUZ HELENA VARGAS PEREZ
LUZHVP@hotmail.com

Asunto : CONSULTA TEMA REVISOR FISCAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL 2019-1200

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: 2019-1200 Firma LHMM.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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20