

CTCP  
Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. Radicado	1-2021-012916
Fecha de Radicado	26 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0271
Tema	Inquietudes – funciones del revisor fiscal

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Con el debido respeto me dirijo a ustedes con el objeto de conocer sobre sus conceptos sobre las siguientes preguntas:*

- 1. Es función del revisor fiscal solicitar certificados de libertad de los propietarios que conforman el consejo de administración de un Conjunto Residencial?*
- 2. Si el revisor fiscal saliente de una copropiedad no realiza el debido empalme con el nuevo revisor fiscal elegido por asamblea, el nuevo revisor fiscal se puede posicionar como tal en el conjunto residencial?*
- 3. ¿Qué documento se debe elaborar en ese caso?*
- 4. ¿Está obligado el revisor fiscal de una copropiedad a firmar su contrato por prestación de servicios? donde se debe estipular los compromisos con la copropiedad y quienes deben firmarlo.*
- 5. Si un revisor fiscal no dictamina sobre los estados financieros de los años 2019 y 2020, que proceso debe hacer el administrador para que realice el respectivo dictamen?, se debe contratar a un contador para que realice el correspondiente dictamen.”*

**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

## 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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1. *Es función del revisor fiscal solicitar certificados de libertad de los propietarios que conforman el consejo de administración de un Conjunto Residencial?*

Acerca de esta pregunta, el artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que las funciones que debe cumplir el revisor fiscal son las determinadas en la Ley 43 de 1990, la cual a su vez define las obligaciones y normas que deben cumplir los contadores públicos. Como no se refiere a las que debe cumplir el revisor fiscal, por extensión normativa como lo indica el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, se debe remitir al Código de comercio, donde se indican claramente las funciones del revisor fiscal en los artículos 207, 208 y 209 entre otros.

2. *Si el revisor fiscal saliente de una copropiedad no realiza el debido empalme con el nuevo revisor fiscal elegido por asamblea, el nuevo revisor fiscal se puede posicionar como tal en el conjunto residencial?*
3. *¿Qué documento se debe elaborar en ese caso?*

Sobre estas dos preguntas, respecto del empalme entre revisores fiscales, invitamos al consultante a revisar el contenido del Anexo No. 4 del D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios, aclarando que una vez elegido el revisor fiscal y aceptado por éste el encargo, deberá iniciar el cumplimiento de sus funciones, con base en el programa que haya elaborado para el desarrollo de las mismas. Si por alguna razón no hubo empalme con el anterior revisor fiscal, es importante recomendar su inscripción, si no se ha hecho, ante la alcaldía respectiva, quien es el organismo que vigila las copropiedades y quien expide el certificado de representación legal de la copropiedad y del revisor fiscal.

4. *¿Está obligado el revisor fiscal de una copropiedad a firmar su contrato por prestación de servicios? donde se debe estipular los compromisos con la copropiedad y quienes deben firmarlo.*

**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

Acerca de la pertinencia en la suscripción de un contrato de prestación de servicios profesionales entre el revisor fiscal y la copropiedad, es importante señalar que su designación es una función de la asamblea, como lo indica la Ley 675 de 2001, de cuya constancia, así como de la fijación de los honorarios queda constancia en el acta respectiva y en la aceptación manifiesta por escrito del cargo. Con dichos documentos se perfecciona el contrato respectivo, a menos que la asamblea o el reglamento haya determinado que debe suscribir un contrato de prestación de servicios y designa con quien debe firmarlo, en su representación, pudiendo ser Representante Legal quien además es objeto de su fiscalización y control. Como ya se indicó, las funciones o responsabilidades del Revisor Fiscal están determinadas en el Código de Comercio, en el reglamento de la copropiedad horizontal y en las decisiones de la asamblea que se encuentran en las actas respectivas.

Además de lo anterior le recomendamos que revise lo establecido en el artículo 46 de la Ley 43 de 1990, en donde se exige que los honorarios sean pactados siempre previo acuerdo por escrito:

*“Artículo 46. Siendo la retribución económica de los servicios profesionales un derecho, el Contador Público fijará sus honorarios de conformidad con su capacidad científica y/o técnica y en relación con la importancia y circunstancias en cada uno de los casos que le corresponda cumplir, pero siempre previo acuerdo por escrito entre el Contador Público y el usuario.”*

**5. Si un revisor fiscal no dictamina sobre los estados financieros de los años 2019 y 2020, que proceso debe hacer el administrador para que realice el respectivo dictamen?, se debe contratar a un contador para que realice el correspondiente dictamen.**

Es función del revisor fiscal el emitir una opinión o dictamen sobre los estados financieros que suscriba autorizándolos con su firma, como lo indica el numeral 7 del artículo 207 del mencionado Código de Comercio. El incumplimiento por parte del revisor fiscal, podría indicar una violación a sus funciones determinadas por la Ley. Lo anterior no obsta para que si lo estima la copropiedad, pueda contratar el desarrollo de una auditoría financiera de los estados financieros no dictaminados, pero se reitera que es una obligación hacerlo por el revisor fiscal.

En todo caso los estados financieros deben estar certificados por el administrador y el contador bajo cuya responsabilidad se hayan preparado dichos estados financieros, por ello se entendería que lo que faltaría es el dictamen, pero ello no significaría que dichos estados financieros no incluyan todas las afirmaciones implícitas y explícitas, que de ellos se derivan, y que son responsabilidad de la administración.

**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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús M Peña B.

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

**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