

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-004309
Fecha de Radicado	05 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0046
Tema	Nombramiento revisor fiscal PH

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"1. Sírvase indicar en consulta si desde el mismo momento en el que la asamblea ordinaria de una Propiedad Horizontal nombra a un nuevo revisor fiscal, la persona quien ejercía dicha labor pierde de manera inmediata su competencia funcional.*

*2. Sírvase indicar en sede de consulta si la persona quien obra en el nuevo cargo como revisora fiscal al recibir el informe de hallazgos de la revisora fiscal saliente, debe indicar las gestiones que den lugar frente a dicho hallazgo, o si en su defecto puede exigir a la revisora fiscal saliente que sea ella quien realice las gestiones relacionadas a dicho hallazgo pese a que ya no cuenta con la investidura de revisora fiscal.*

*3. Indíquese en sede de consulta, si es responsabilidad de la revisora fiscal que recibe el hallazgo hacer las gestiones pertinentes o en su lugar guardar silencio, teniendo en cuenta que recibe en el mes de mayo, siendo nombrada en el mes de marzo, fecha en la que ya quien le entrega no es revisora fiscal por recibir tarde la información de parte del administrador y el contador".*

## 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:

### Pregunta:

**1. Sírvase indicar en consulta si desde el mismo momento en el que la asamblea ordinaria de una Propiedad Horizontal nombra a un nuevo revisor fiscal, la persona quien ejercía dicha labor pierde de manera inmediata su competencia funcional.**

En respuesta a su pregunta, una vez elegido el nuevo revisor fiscal, este debe iniciar el cumplimiento de sus funciones y asumir las obligaciones y responsabilidades propias de su cargo. Su nombramiento por el máximo órgano social de la copropiedad, la Asamblea General de Copropietarios, lo habilita para asumir y ejercer sus

**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

funciones y facultades, así como para ser responsable de ellas desde su designación. Por tanto, se deduce que el antecesor queda sin ejercicio en dicho cargo.

Al respecto, es pertinente señalar el artículo 56 de la Ley 675 del 2001, el cual establece que la figura del revisor fiscal es obligatoria en las copropiedades de uso comercial o mixto, mientras que es potestativa en las propiedades horizontales de uso residencial. En ambos casos, el revisor fiscal debe ser elegido por la asamblea de copropietarios, siendo esta quien realiza el nombramiento y quien tiene la facultad de removerlo, de acuerdo con las funciones previstas en el artículo 38 de la misma ley.

*“Artículo 38. Naturaleza y Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 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”.* Negrita fuera de texto.

#### Preguntas:

**2. Sírvase indicar en sede de consulta si la persona quien obra en el nuevo cargo como revisora fiscal al recibir el informe de hallazgos de la revisora fiscal saliente, debe indicar las gestiones que den lugar frente a dicho hallazgo, o si en su defecto puede exigir a la revisora fiscal saliente que sea ella quien realice las gestiones relacionadas a dicho hallazgo pese a que ya no cuenta con la investidura de revisora fiscal.**

**3. Indíquese en sede de consulta, si es responsabilidad de la revisora fiscal que recibe el hallazgo hacer las gestiones pertinentes o en su lugar guardar silencio, teniendo en cuenta que recibe en el mes de mayo, siendo nombrada en el mes de marzo, fecha en la que ya quien le entrega no es revisora fiscal por recibir tarde la información de parte del administrador y el contador”.**

Tomando en consideración la respuesta a la primera pregunta, el revisor fiscal entrante, al llevar a cabo su labor, tiene la facultad de realizar las pruebas que considere necesarias en función de los hallazgos identificados por el revisor fiscal saliente. Estas pruebas pueden involucrar tanto información interna como externa que permita respaldar su trabajo. Dado que el revisor fiscal entrante deberá emitir su opinión sobre el año completo, este deberá realizar los procedimientos de auditoría adecuados para formar su opinión sobre las cifras presentadas al cierre del año, las cuales incluirán las transacciones, otros eventos o sucesos del periodo durante el que actuó el revisor fiscal saliente.

No corresponde a este Consejo emitir juicios sobre la gestión realizada con base en los hallazgos encontrados, ya que esto dependerá del alcance del trabajo y de los riesgos identificados durante el proceso de auditoría del revisor fiscal entrante.

En relación con el proceso que debe seguir el revisor fiscal entrante, en el concepto No. 2019-0846<sup>1</sup> se hizo mención al trabajo que deberá adelantar este profesional:

*"(...) Dentro de sus funciones, el revisor fiscal deberá realizar un procedimiento relacionado con los saldos del año anterior (saldos iniciales del periodo actual), los cuales se encuentran en la NIA 510 Encargos iniciales de auditoría – saldos de apertura (anexo 4° del DUR 2420 de 2015) los cuales podrán incluir lo siguiente:*

- *Lectura de los estados financieros más recientes y el correspondiente informe de auditoría del revisor fiscal predecesor, si lo hubiera, en busca de información relevante en relación con los saldos de apertura, incluida la información contenida en las notas a los estados financieros (NIA 510.5);*
- *Obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre si los saldos de apertura contienen errores que afecten de forma material a los estados financieros del periodo actual (NIA 510.6) lo que podría incluir la revisión de los papeles de trabajo del revisor fiscal anterior;*
- *Obtener evidencia sobre si, en los estados financieros del periodo actual, se han aplicado de manera congruente las políticas contables reflejadas en los saldos de apertura, y sobre si los cambios efectuados en ellas se han registrado, presentado y revelado adecuadamente de conformidad con el marco de información financiera aplicable (NIA 510.8).*

En todo caso, el revisor fiscal entrante no estaría obligado a aplicar las normas de aseguramiento de la información (de no cumplirse los requisitos del artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015), y en consecuencia, aplicaría los procedimientos de auditoría previstos en el marco normativo anterior, esto es, lo señalado en la Ley 43 de 1990 respecto de las normas de auditoría generalmente aceptadas, salvo que voluntariamente decida aplicar el marco de aseguramiento referido en el párrafo anterior.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Jimmy Jay Bolaño Tarrá

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fb8d0fe2-824a-4813-8eac-00e3de058cbc>