

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-014445
Fecha de Radicado	26 de abril de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0233
Tema	Contrato y remuneración del revisor fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“En el conjunto residencial, en el año 2022 fue elegido el revisor fiscal por asamblea ordinaria y en abril de 2024 fue reelegido; el revisor fiscal no ha tenido un contrato, solo se tiene el acta de asamblea con su elección, Es obligatorio que el revisor fiscal tenga un contrato con el conjunto residencial? El pago del revisor fiscal está atado a la presentación de su dictamen? El revisor fiscal debe presentar un dictamen mensual o puede realizar un solo dictamen de todo el año ante la asamblea?”

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:

Como se ha reiterado en la doctrina, la vinculación del revisor fiscal mediante designación por la asamblea, lo cual debe constar en el acta respectiva y la aceptación explícita de éste, constituye lo que jurídicamente se conoce como un contrato realidad, acta y aceptación que es exigida por la Cámara de Comercio respectiva o entidad ante quien se inscriba su designación, lo cual es obligatoria. No se exige contrato diferente por cuanto la vinculación se efectúa entre el contador y la asamblea como máximo órgano de dirección de la entidad.

El Código de Comercio al cual se remite por extensión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, ante el silencio de las funciones que presenta la Ley 675 de 2001, y si no se refiere a ellas el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuando el conjunto es residencial, es claro en definir las funciones que debe cumplir un Revisor Fiscal iniciando por lo estipulado en el artículo 207 de dicha norma.

Se debe dejar en claro, además, que las funciones de un revisor fiscal, como puede observarlo en la norma, son varias y no solamente la de emitir un dictamen, como el consultante se refiere en su consulta.

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Así mismo, en el concepto 2020-0006¹ el CTCP manifestó lo siguiente:

“(…) Otro asunto distinto es la forma en que el profesional de la contabilidad cobra por sus servicios, y para ello se deberá revisar la propuesta económica que fue considerada por la Asamblea, al efectuar su nombramiento. Existen funciones que se cumplen de forma mensual, y otras, como el del dictamen de los estados financieros que podría cubrir períodos anteriores a su vinculación. Por ello, la única forma de dirimir el conflicto es que en las propuestas económicas y en la aprobación de la asamblea se separe el costo de los diferentes servicios prestados por el profesional de la contabilidad, más aun teniendo en cuenta que el período del revisor fiscal puede extenderse más allá del período para el cual se presentan los estados financieros.

En este caso, debe revisarse el presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios, si el revisor fiscal cobra el importe mensual asignado durante el año completo, que incluye los 5 meses del año anterior a su vinculación, se deberá establecer si existirá un cobro adicional en los meses del año siguiente al de presentación de los estados financieros y que podrían formar parte del período del contrato. Por ejemplo, si la asamblea de copropietarios aprobó su vinculación por un período de 12 meses, junio-2019-mayo de 2020, y el revisor fiscal cobra los honorarios de 12 meses correspondientes al período que cubre los estado financieros que dictamina, y además realiza el cobro de los cinco meses del año 2020, y que cubre una parte del período del contrato, el importe de los honorarios cobrados diferiría de lo aprobado en el presupuesto y que generalmente se asigna para períodos de 12 meses.”

Complementariamente lo invitamos a leer los conceptos 2023-050, 2023-058, 2023-060 y el 2022-0424, con los cuales, entre otros, complementará lo relacionado con designación, funciones, remuneración y dictamen del revisor fiscal en la propiedad horizontal, los cuales encontrará en la página web: www.ctcp.gov.co/conceptos.

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano R.

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f2c69215-1023-4259-a432-c498f634f730>

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