

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-025524 / 1-2026-026024
Fecha de Radicado	27 de julio de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0207
Tema	Vinculación del revisor fiscal - inicio funciones

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En una Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada durante el mes de abril, fue designado un nuevo Revisor Fiscal para ejercer el cargo durante el correspondiente período.

Frente a esta situación surgen las siguientes inquietudes:

- 1. ¿La contratación del Revisor Fiscal debe realizarse a partir de la fecha de su elección y aceptación del cargo, o puede establecerse con efectos retroactivos al 1º de enero del mismo año?*
- 2. ¿Es procedente reconocer y pagar honorarios correspondientes a los meses anteriores a la fecha de su nombramiento (enero, febrero y marzo), aun cuando durante ese período no había sido elegido por la Asamblea General ni había iniciado el ejercicio de sus funciones? y estas habían sido realizadas por la anterior revisora.*
- 3. En caso de que el Revisor Fiscal deba dictaminar los estados financieros del ejercicio correspondiente, ¿ello implica que sus honorarios deban reconocerse desde el inicio del año fiscal, o únicamente desde la fecha en que fue legalmente designado y aceptó el cargo?*
- 4. ¿Cuál es el fundamento legal, contable o doctrinal que regula la fecha de inicio del contrato y el reconocimiento de los honorarios del Revisor Fiscal en este tipo de situaciones? (...)"*

RESUMEN:

El revisor fiscal debe iniciar el ejercicio de sus funciones a partir de la fecha de su elección por la Asamblea de Copropietarios, salvo que esta instancia disponga otra cosa. Su inscripción en la Alcaldía respectiva, si bien es un requisito formal, no condiciona el inicio de sus funciones, aunque si éstas tendrán efectos ante terceros.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio,

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

El CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre el período de inicio de las funciones del revisor fiscal y el pago de sus honorarios, entre otros, en los conceptos [2025-0055](#), [2025-0039](#) y [2020-0006](#).

El revisor fiscal adquiere efectos jurídicos vinculantes desde el momento de su nombramiento por parte de la Asamblea de copropietarios, de acuerdo con las condiciones aprobadas por estos (propuesta comercial y propuesta económica), según corresponda y conforme a lo estipulado en los estatutos.

Ahora, el revisor fiscal debe iniciar el ejercicio de sus funciones a partir de la fecha de su elección por la Asamblea de Copropietarios, salvo que esta instancia disponga otra cosa. Su inscripción en la Alcaldía respectiva, si bien es un requisito formal, no condiciona el inicio de sus funciones, aunque si éstas tendrán efectos ante terceros.

El artículo 38 de la ley 675 de 2001 indica que corresponde a la Asamblea de copropietarios la elección y remoción del revisor fiscal, así como la fijación de sus honorarios conforme a lo dispuesto en el presupuesto de la copropiedad, el cual debe ser aprobado por la asamblea de copropietarios. El período del revisor fiscal deberá ser establecido conforme al reglamento de la copropiedad, el cual en su defecto deberá ser de un año. Por ello, cualquier conflicto económico del revisor fiscal que se genere entre este y la copropiedad, por ejemplo el de los honorarios, deberá ser resuelto considerando lo aprobado por la Asamblea, el contrato y la oferta de servicios.

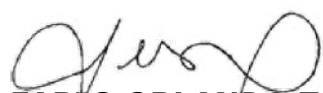
Otro asunto distinto es la forma en que el revisor fiscal cobra por sus servicios, y para ello se deberá revisar la propuesta económica que fue considerada por la Asamblea, al efectuar su nombramiento. Existen funciones que se cumplen de forma mensual, y otras, como el del dictamen de los estados financieros 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, 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 3 meses del año anteriores 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: abril-2026 a marzo-2027, y el revisor fiscal cobra los honorarios de 12 meses correspondientes al período que cubre los estados financieros que dictamina, y además realiza el cobro de los tres meses del año 2026, 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.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz M.

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O.

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co