

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-011309
Fecha de Radicado	09 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0123
Tema	Revisoría Fiscal en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

1. Solicito saber si los revisores fiscales deben informar y advertir a los copropietarios de manera oportuna, sobre las arbitrariedades que se cometan o se estén cometiendo contrarias a la Ley y los Estatutos de la copropiedad.

2. Solicito saber si el revisor fiscal debe fiscalizar y velar que la persona jurídica en la cual ejerce su labor cumpla con la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad.

3. Solicito saber si un revisor fiscal debe conocer la ley 675 de 2001 (agosto 3), y los Estatutos de las copropiedades donde estén ejerciendo su labor.

4. Solicito saber si es ético de un revisor fiscal desconocer e incumplir con la Ley y los estatutos de la copropiedad que están ejerciendo su labor.

(...)"

RESUMEN:

El contador público, en el ejercicio de su profesión en calidad de revisor fiscal, debe observar lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, así como lo contemplado en los marcos técnicos contenidos en el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015. En complemento, el Documento de Orientación Técnica DOT N° 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, emitido por el CTCP y actualizado en junio de 2024, constituye una guía técnica de referencia que orienta el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

Calle 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

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, 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:

- 1. Solicito saber si los revisores fiscales deben informar y advertir a los copropietarios de manera oportuna, sobre las arbitrariedades que se cometan o se estén cometiendo contrarias a la Ley y los Estatutos de la copropiedad.***

Efectivamente, los revisores fiscales tienen la obligación de informar y advertir oportunamente a los copropietarios sobre cualquier irregularidad o acto contrario a la ley o a los estatutos de la copropiedad que detecten en el ejercicio de sus funciones.

Esta responsabilidad se fundamenta en el artículo 57 de la [Ley 675 de 2001](#), que remite expresamente a las funciones y responsabilidades consagradas en la [Ley 43 de 1990](#), así como en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen. En este sentido, el artículo 207 del [Código de Comercio](#) establece que el revisor fiscal debe informar oportunamente a los órganos de dirección de la entidad sobre las irregularidades que detecte durante el desarrollo de su labor. Adicionalmente, la doctrina técnica del CTCP, contenida en el Documento de Orientación Técnica – [DOT 15 – Actualizado](#), aplicable a las propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, refuerza el rol del revisor fiscal como garante del cumplimiento normativo y estatutario, con una responsabilidad directa ante la comunidad de copropietarios.

En este orden y para el asunto en comento, resalta el [DOT 15 – actualizado](#) que: son funciones y responsabilidades del revisor fiscal en una copropiedad:

- 1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de la Ley, de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general;*
- 2. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad;*
- 5. Velar por que se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas; teniendo en cuenta el Anexo 6 del DUR 2420.*

8. *Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando en su criterio, las situaciones lo ameriten, y que sean situaciones que pongan en riesgo la protección del patrimonio de la persona jurídica y el incumplimiento normativo por parte de los órganos de administración.*

Frente a las irregularidades observadas y detectadas indica:

Informes del revisor fiscal:

La denuncia de irregularidades es un informe que debe emitir el revisor fiscal dirigido al Administrador, al Consejo de Administración, a la Asamblea de Propietarios o a las Entidades Gubernamentales, cuando identifique irregularidades en la gestión administrativa. Este informe debe ser elaborado oportunamente, de manera que los distintos órganos a los cuales está dirigido puedan tomar las acciones pertinentes, de acuerdo con sus funciones. La estructura del dictamen debe ajustarse a las normas legales y profesionales.

En conclusión, corresponde al revisor fiscal comunicar oportunamente a la asamblea de copropietarios las presuntas irregularidades que observe en el desarrollo de las funciones y responsabilidades inherentes a su designación.

2. ***Solicito saber si el revisor fiscal debe fiscalizar y velar que la persona jurídica en la cual ejerce su labor cumpla con la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad.***

Como se describe en la respuesta anterior, las funciones y responsabilidades del revisor fiscal están definidas en el artículo 207 del [Código de Comercio](#); las cuales, mediante la Orientación Técnica [DOT 15 – Actualizada](#) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, se trasladan y establecen para el escenario en que su actuar sea en una copropiedad; de acuerdo a lo establecido en la [Ley 675 de 2001](#), artículo 57.

En consecuencia y según lo relacionado, corresponderá al revisor fiscal “Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajustan a las prescripciones de la Ley, de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general” (Pág. 67 y 68).

No obstante, de tratarse de asuntos relacionados con la elección de los miembros del consejo de administración, el revisor fiscal no tiene la facultad de pronunciarse en la asamblea sobre las presuntas inhabilidades de los aspirantes a conformarlo. La acción y actuar del revisor fiscal es la fiscalización posterior; emitiendo recomendaciones o advertencias en sus informes.

3. ***Solicito saber si un revisor fiscal debe conocer la ley 675 de 2001 (agosto 3), y los Estatutos de las copropiedades donde estén ejerciendo su labor.***

Calle 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

Previamente a la aceptación de un encargo, el contador público deberá, evaluar la capacidad, idoneidad, experiencia, conocimiento, compromiso y competencia técnica con la que cuenta para la prestación de los servicios contratados, ya que de ello dependerá el buen desempeño, buen nombre e imagen ante sus clientes y ante la profesión.

Conjuntamente, el contador público validará el cumplimiento de los principios éticos de su profesión contenidos en el artículo 37 de la [Ley 43 de 1990](#)¹ y el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, dispuesto en el anexo 4-2019 del [DUR 2420 de 2015](#). Será de especial atención validar lo relacionado con la observancia de las disposiciones normativas y su preparación e idoneidad requeridos para el encargo en el cual está interesado.

4. Solicito saber si es ético de un revisor fiscal desconocer e incumplir con la Ley y los estatutos de la copropiedad que están ejerciendo su labor.

De acuerdo a lo relacionado en la respuesta a la pregunta anterior, previamente a la aceptación del encargo de revisoría fiscal, el contador público deberá validar su calidad y cualidades profesionales con las que pretende ostentar su designación y de considerarse no idóneo para la ejecución del mismo se excusará y rehusará a su aceptación; por cuanto, vulnera lo establecido en el artículo 37 de la [Ley 43 de 1990](#) al igual que lo contenido en el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, dispuesto en el anexo 4-2019 del [DUR 2420 de 2015](#).

Nota: Se sugiere al peticionario para mayor orientación sobre el ejercicio de la revisoría fiscal en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

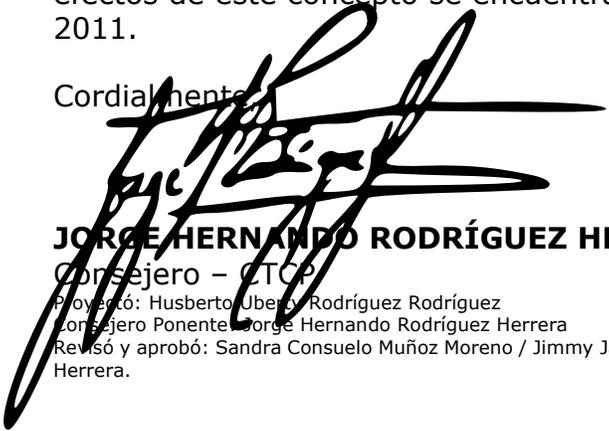
¹ Artículo 37.7 de la Ley 43 de 1990. **Competencia y actualización profesional.**

El Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria.

Igualmente, el Contador Público, mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse permanentemente obligado a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del progreso social y económico.

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA

Consejero - CTCP

Proyectó: Husberto Uberly Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.