

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-011672
Fecha de Radicado	11 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0127
Tema	Inhabilidad del revisor fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

(...) En mi calidad de revisora fiscal de un conjunto residencial que se rige por la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal, me surge la inquietud respecto a la posibilidad de aspirar simultáneamente al cargo de revisora fiscal en una agrupación de conjuntos residenciales, constituida como una entidad sin ánimo de lucro, la cual agrupa a varios conjuntos, incluido aquel en el cual actualmente ejerzo como revisora fiscal.

"¿Existe alguna inhabilidad o restricción legal, ética o técnica que impida que un contador público ejerza simultáneamente como revisora fiscal de un conjunto de propiedad horizontal y, a la vez, de la agrupación de la cual ese conjunto hace parte?"

RESUMEN:

No se observa inhabilidad legal expresa para que un contador público ejerza simultáneamente como revisor fiscal de un conjunto de propiedad horizontal y de su respectiva agrupación. Sin embargo, el profesional deberá evaluar las amenazas a su independencia conforme a lo establecido en el Código de Ética. En caso de que dichas amenazas no puedan ser adecuadamente mitigadas mediante salvaguardas, lo recomendable es abstenerse de aceptar o continuar con uno de los encargos.

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:

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

Para dar respuesta a la consulta del peticionario, se hacen las siguientes precisiones: La [Ley 675 de 2001](#), no define expresamente la figura de “agrupación” pero es una práctica común en macroproyectos o proyectos urbanísticos organizados por etapas o sectores, en donde cada conjunto o subgrupo se organiza legalmente en propiedad horizontal y luego ese conjunto hace parte de una “agrupación” que administra los bienes y servicios comunes compartidos por todos los conjuntos.

Dicha agrupación posee personería jurídica independiente de los conjuntos o subgrupos que la componen y cuenta con su propio reglamento y estatutos. Adicionalmente, puede efectuar cobros relacionados al manejo de portería principal, vías internas y otros servicios comunes. En consecuencia, se generan relaciones jurídicas, contables y administrativas, lo que da lugar a cuentas por cobrar y por pagar entre partes vinculadas.

Estas precisiones permiten concluir que entre las dos entidades objeto de la consulta se realizan transacciones entre partes vinculadas, con implicaciones de carácter contable, jurídico y administrativo.

Ahora bien, si revisamos lo indicado en el Capítulo Cuarto del Título Segundo de la [Ley 43 de 1990](#), de las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios, se establece:

“ARTÍCULO 50. Cuando un Contador Público sea requerido para actuar como auditor externo, Revisor Fiscal, interventor de cuentas o árbitro en controversia de orden contable, se abstendrá de aceptar tal designación si tiene, con alguna de las partes, parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil, segundo de afinidad o si median vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones”. Destacado fuera de texto.

Desde el punto de vista ético y técnico, el contador público deberá aplicar salvaguardas adecuadas para mantener la objetividad e independencia requeridas en ambos encargos, conforme al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, incorporado en el [Anexo 4 -2019](#) del [DUR 2420 de 2015](#)¹. Este Código, en su párrafo 100.5, establece cinco principios fundamentales que todo profesional debe observar: integridad, objetividad, diligencia y competencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. Además, proporciona un marco para identificar y mitigar amenazas a la independencia, resolver conflictos de interés y aplicar salvaguardas. Si dichas amenazas

¹ El marco técnico de las normas de aseguramiento de la información, contenido en el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015, como anexo 4, fue modificado por el anexo 4.1 del Decreto 2132 de 2016 y por el anexo 4.2 del Decreto 2170 de 2017, los cuales a su vez fueron derogados por el “anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las normas de aseguramiento de la información”, contenido en el Decreto 2270 de 2019, compilado en el DUR 2420 de 2015.

no pueden ser mitigadas adecuadamente, lo recomendable sería abstenerse de uno de los encargos para preservar el alto estándar ético en el ejercicio profesional.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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