

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2026-003352
Fecha de Radicado	30 de enero de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0017
Tema	Alcance dictamen del revisor fiscal propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Dentro de las funciones del revisor Fiscal contratado en conjunto residencial - propiedad horizontal - ¿debe o no incluir en su dictamen aspectos relacionados con el manejo de convivencia ya que esta temática forma parte de las obligaciones a cumplir por parte del representante legal? (...)"

RESUMEN:

De conformidad con el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con la Ley 43 de 1990 y los artículos 207, 208 y 209 del Código de Comercio, las funciones del revisor fiscal se enmarcan en la fiscalización, el aseguramiento de la información financiera y la verificación del cumplimiento legal y estatutario dentro del ámbito propio de su competencia.

Los asuntos relacionados con la convivencia y la solución de conflictos en la propiedad horizontal corresponden a los órganos de administración, conforme a los artículos 51 y 58 de la Ley 675 de 2001, sin perjuicio de que el revisor fiscal deba informar sobre situaciones derivadas de dichos asuntos cuando tengan efectos materiales o relevantes en el control interno, el cumplimiento normativo, la salvaguardia de bienes o la información financiera de la copropiedad.

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

El CTCP se ha pronunciado en diversas oportunidades sobre el alcance de las funciones del revisor fiscal, por ejemplo, en el Concepto [2022-0319](#), de conformidad con la normativa legal vigente.

De acuerdo con el [artículo 57 de la Ley 675 de 2001](#), el revisor fiscal, en su calidad de órgano de control de la persona jurídica, debe ejercer las funciones previstas en la normativa profesional y legal vigente, especialmente en la Ley 43 de 1990, orientadas a la fiscalización de la gestión, la verificación del cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias, y el aseguramiento de la información financiera, así como aquellas establecidas en la misma Ley 675 de 2001 y en el artículo 207 del Código de Comercio.

Por su parte, la [Ley 675 de 2001, en sus artículos 51 y 58](#), asignan a los órganos de administración de la propiedad horizontal la responsabilidad de velar por el cumplimiento del reglamento, la adecuada administración del conjunto y la gestión de los asuntos de convivencia, los cuales corresponden a la esfera de gestión administrativa y social de la copropiedad.

En consecuencia, los temas de convivencia no constituyen, en sí mismos, materia propia del dictamen del revisor fiscal ni de su opinión profesional sobre estados financieros.

No obstante, cuando situaciones relacionadas con la convivencia generen efectos relevantes en la situación financiera, el cumplimiento normativo, el control interno, la conservación y custodia de los bienes o la gestión de los recursos de la copropiedad, el revisor fiscal podrá considerarlas dentro de sus informes, en el marco de las responsabilidades previstas en los artículos 208 y 209 del Código de Comercio.

"208. Contenido de los informes del revisor fiscal sobre balances generales. El dictamen o informe del revisor fiscal sobre los balances generales deberá expresar y 209. Contenido del informe del revisor fiscal presentado a la asamblea o junta de socios.

El informe del revisor fiscal a la asamblea o junta de socios deberá expresar:

- 1) Si los actos de los administradores de la sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la asamblea o junta de socios;*
- 3) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder de la compañía".*

Lo anterior se emite sin perjuicio del juicio profesional independiente que, en cada caso concreto, corresponde ejercer al revisor fiscal dentro del marco de sus responsabilidades legales y técnicas.

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,



JAIRO ENRIQUE CEVERA RODRIGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera R.

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.