

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-013520
Fecha de Radicado	30 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0145
Tema	Actuación del revisor fiscal en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

- *Puede el Revisor Fiscal aceptar que las observaciones que haga y los informes emitidos en el desarrollo de sus funciones, sean solo dadas a conocer al ADMINISTRADOR del conjunto e **impidiendo** que se den a conocer al Consejo de Administración (para el caso junta directiva) y a los copropietarios. ?*
- *Es legal que el ADMINISTRADOR le prohíba la (sic) Revisor Fiscal contactar a los proveedores, acaso el Revisor Fiscal no esta en el obligar de realizar las averiguaciones de rigor cuando se presenten señales de alerta "Ejemplo un ilícito" y poder documentar sus hallazgos y soportar sus papeles de trabajo. Papeles de trabajo que deben ser soporte para realizar las respectivas denuncias ante los entes respectivos?*
- *Puede el ADMINISTRADOR dar por terminado el contrato suscrito con el Revisor Fiscal tal como lo estipula el contrato en el numeral 4) de la CLAUSULA OCTAVA? y que dice se transcribe textualmente "**4) Por decisión unilateral de EL CONTRATANTE en cualquier momento.** Así mismo es importante mencionar que en esta misma CLAUSULA OCTAVA se esbozan otras causales que por la naturaleza del ente económico "UNA COPROPIEDAD" no se ajustan a la realidad del ente auditado "se pega el texto de la citada clausula"*
- *Es obligación legal, en este caso mencionar la norma que así lo exige, FIRMAR CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE REVISORIA FISCAL o si con el nombramiento debidamente registrado en la respectiva acta de Asamblea y mi carta de aceptación con el texto que anexé. es suficiente para realizar mi labor de Revisor Fiscal en la copropiedad. Lo anterior dado que por el contenido del texto del contrato aun no lo he firmado y por esta razón es mi consulta al CTCP. (...)"*

RESUMEN:

El revisor fiscal cumple un mandato legal en el ejercicio de sus funciones y, en consecuencia, está obligado a informar cualquier irregularidad que detecte en el desarrollo de su labor, directamente a los órganos de gobierno de la copropiedad, tales

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

como el Consejo de administración y la Asamblea general de copropietarios. Así mismo, y en cumplimiento de sus deberes, el revisor fiscal puede adelantar investigaciones que involucren el acceso a terceros. De acuerdo con la Ley 675, solo puede ser designado o removido por la Asamblea general de copropietarios.

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:

- ***Puede el Revisor Fiscal aceptar que las observaciones que haga y los informes emitidos en el desarrollo de sus funciones, sean solo dadas a conocer al ADMINSTRADOR del conjunto e impidiendo que se den a conocer al Consejo de Administración (para el caso junta directiva) y a los copropietarios?***

Por regla general, las funciones y responsabilidades del contador público en ejercicio, en calidad de revisor fiscal, están consagradas en el artículo 207 del [Código de Comercio](#). Su actuación en las copropiedades se adhiere a las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la [Ley 675 de 2001](#) – Régimen de Propiedad Horizontal. No obstante, será potestad de la copropiedad definir en sus estatutos, funciones adicionales para el revisor fiscal, siempre y cuando, las mismas no estén en contravía de lo dispuesto en las normas generales que rigen la profesión del contador público como lo es la [Ley 43 de 1990](#), y su actuar en servicios de aseguramiento (revisoría fiscal), dispuesto en el ya mencionado [Código de Comercio](#).

En este sentido y en atención a lo relacionado por el peticionario, téngase de base que al revisor fiscal le corresponde "*Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios (asamblea general de copropietarios), a la junta directiva o al gerente (Consejo de administración o administrador), según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios*" (numeral 2 del artículo 207 del [Código de Comercio](#)). En el contexto de la propiedad horizontal, el administrador es el representante legal y ejecutor de las decisiones; por su parte, corresponde al Consejo de Administración ser órgano de gobierno corporativo que supervisa al administrador, siendo la asamblea general de copropietarios el máximo órgano de dirección y control. La interpretación de "según los casos" implica que las irregularidades deben reportarse al órgano o nivel jerárquico adecuado para su conocimiento y resolución, lo cual a

menudo significa reportar al Consejo de Administración o a la Asamblea General de Copropietarios, especialmente si la irregularidad involucra al Administrador o requiere decisiones de gobierno corporativo. Por tanto, no corresponde al Revisor Fiscal limitar sus reportes únicamente al Administrador impidiendo que lleguen a los órganos de supervisión y dirección, siempre validando que no se vulneren los principios de independencia, objetividad y juicio profesional.

En línea con lo anterior, atañe al revisor fiscal, conforme a lo dispuesto en las Normas de Auditoría 260 y 450, contenidas en el "anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", del Decreto Único Reglamentario [DUR 2420 de 2015](#), comunicar de manera oportuna al gobierno corporativo cualquier irregularidad, error o incorrección significativa identificada durante la ejecución de su plan de trabajo.

• ***Es legal que el ADMINISTRADOR le prohíba la (sic) Revisor Fiscal contactar a los proveedores, acaso el Revisor Fiscal no está en el obligar de realizar las averiguaciones de rigor cuando se presenten señales de alerta "Ejemplo un ilícito" y poder documentar sus hallazgos y soportar sus papeles de trabajo. Papeles de trabajo que deben ser soporte para realizar las respectivas denuncias ante los entes respectivos?***

Corresponde al revisor fiscal aplicar los programas y procedimientos de auditoría adecuados y suficientes que le lleven a determinar la razonabilidad y fiabilidad de las cifras reportadas en los estados financieros y las apropiadas medidas de efectividad y aplicación del sistema de control interno dispuesto por la entidad, entre otros.

En consecuencia, el revisor fiscal en el desarrollo de su trabajo aplicará lo dispuesto en la NIA 505 Confirmaciones externas, para obtener evidencia suficiente y adecuada que le permitan determinar la fiabilidad de las cifras reportadas en los estados financieros, en armonía con lo dispuesto en la NIA 330 Respuestas del auditor a los riesgos valorados y la NIA 500 Evidencia de Auditoría, dispuestas en el Anexo Técnico Compilatorio y Actualizado 4 -2019 del [DUR 2420 de 2015](#). Así mismo, contactar a terceros relevantes, como proveedores, es un procedimiento esencial para la obtención de evidencia cuando existen señales de alerta o indicios de posibles irregularidades o ilícitos (según la NIA 240 y otras normas de investigación), permitiendo al revisor fiscal realizar las averiguaciones de rigor y documentar sus hallazgos.

Por lo anterior, no es procedente que la administración, prohíba, cohíba o impida al contador público en ejercicio de la revisoría fiscal disponer de las comunicaciones con terceros para obtener las confirmaciones que le den mayor seguridad de los valores reportados en las cuentas de los estados financieros y documentar hallazgos (papeles

de trabajo), lo cual es fundamental para soportar sus informes y, si es el caso, las respectivas denuncias ante los entes correspondientes. Estas actuaciones y/o exigencias limitan el alcance del trabajo del revisor fiscal; afectando independencia y juicio profesional, lo que podría derivar en una opinión con salvedades, negativa o abstención de opinión.

- ***Puede el ADMINISTRADOR dar por terminado el contrato suscrito con el Revisor Fiscal tal como lo estipula el contrato en el numeral 4) de la CLAUSULA OCTAVA? y que dice se transcribe textualmente "4) Por decisión unilateral de EL CONTRATANTE en cualquier momento. Así mismo es importante mencionar que en esta misma CLAUSULA OCTAVA se esbozan otras causales que por la naturaleza del ente económico "UNA COPROPIEDAD" no se ajustan a la realidad del ente auditado "se pega el texto de la citada clausula"***

El revisor fiscal es elegido y/o nombrado por el máximo órgano social de la entidad. Para el caso en comento, corresponde a la asamblea de copropietarios como una función indelegable, según lo contenido en el artículo 38 de la [Ley 675 de 2001](#), elegir, nombrar y/o remover al revisor fiscal en la copropiedad.

Basado en lo anterior, con relación al contrato de prestación de servicios suscrito por la entidad entre el administrador actuando en representación de la Copropiedad y el revisor fiscal, este conlleva la formalidad de su vínculo contractual para asuntos legales y civiles ([Código Civil](#)); no obstante, no debe interferir ni sesgar los principios de independencia y objetividad profesional del contador público en el ejercicio de sus funciones. Según lo dispuesto en la [DOT 15 – Actualizada](#) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3, capítulo XVIII, página 67, "se recomienda realizar un contrato con el revisor fiscal en el que se acuerden los términos del servicio, los honorarios, la forma de pago, los recursos asignados, los informes a presentar, la fecha de inicio de sus responsabilidades y, en general, todas aquellas condiciones que consideren los copropietarios". Es importante que este contrato, si bien formaliza dicha relación, observe las disposiciones de la [Ley 675 de 2001](#) en cuanto a las facultades del revisor fiscal y, fundamentalmente, quien tiene la potestad para designarlo y removerlo.

Por lo anterior y analizando la pregunta en relación con la mencionada cláusula contractual y considerando que la [Ley 675 de 2001](#) otorga la facultad exclusiva e indelegable de remover al Revisor Fiscal a la Asamblea General de Copropietarios (Artículo 38 No. 5° [Ley 675 de 2001](#)), no corresponde al administrador de la copropiedad dar por terminado de forma unilateral el contrato de prestación de servicios suscrito con el revisor fiscal, ya que esta cláusula, interpretada de esta manera, estaría en contravía de lo dispuesto por la [Ley 675 de 2001](#). La facultad de decidir sobre la continuación o remoción del Revisor Fiscal recae únicamente en la Asamblea General de Copropietarios,

mediante los procedimientos establecidos en dicha Ley y los estatutos, siendo esta decisión la que pone fin al vínculo del Revisor Fiscal con la Copropiedad.

Aunque el contrato de prestación de servicios entre la copropiedad y el revisor fiscal formaliza su vínculo desde el punto de vista civil, este no puede afectar su independencia ni objetividad profesional. Según la [DOT 15-Actualizada](#) y la [Ley 675 de 2001](#), dicho contrato debe respetar que la designación y remoción del revisor fiscal es facultad exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios. Por tanto, el administrador no puede dar por terminado unilateralmente el contrato, ya que esto iría en contra de lo dispuesto en la ley. Solo una vez la asamblea decida y apruebe la remoción del revisor fiscal, el administrador podrá adelantar los trámites pertinentes y necesarios para la terminación contractual.

• ***Es obligación legal, en este caso mencionar la norma que así lo exige, FIRMAR CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE REVISORIA FISCAL o si con el nombramiento debidamente registrado en la respectiva acta de Asamblea y mi carta de aceptación con el texto que anexé. es suficiente para realizar mi labor de Revisor Fiscal en la copropiedad. Lo anterior dado que por el contenido del texto del contrato aun no lo he firmado y por esta razón es mi consulta al CTCP.***

La ley ([Código de Comercio](#) y la [Ley 675 de 2001](#)) no establece explícitamente la obligación legal de firmar un contrato de prestación de servicios de revisoría fiscal como requisito indispensable para la validez del nombramiento o para que el Revisor Fiscal pueda iniciar sus funciones. El ejercicio del cargo se respalda desde el momento en que el máximo órgano social (la asamblea de copropietarios) aprueba su elección y nombramiento, lo cual se sustenta en el acta correspondiente, y el profesional designado acepta formalmente el encargo mediante una comunicación escrita.

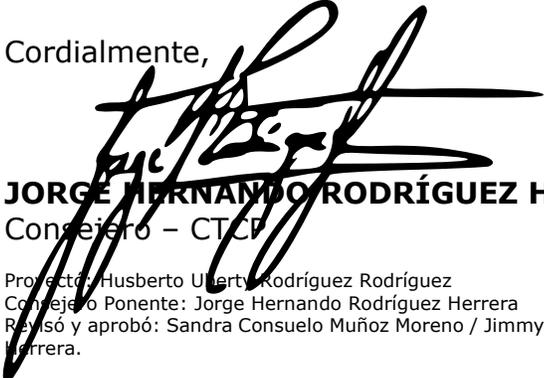
El contrato de prestación de servicios corresponde a la formalidad de la vinculación para asuntos de carácter civil y comercial (regulados por el [Código Civil](#) y el [Código de Comercio](#) en sus aspectos contractuales). Su propósito principal es documentar de manera clara y formal los términos del servicio, los honorarios pactados, la forma de pago, los recursos asignados, los informes a presentar, el plazo, las causales de terminación (siempre que respeten la ley, así como, la potestad de remoción de la Asamblea), y en general, todas las condiciones acordadas entre las partes. La suscripción del contrato es una práctica estándar recomendable. para dar seguridad jurídica a ambas partes y detallar aspectos prácticos del servicio, no vulnerando los principios de independencia, imparcialidad, objetividad y juicio profesional del contador público en el cumplimiento de sus funciones y responsabilidades; al igual que no se configuren amenazas a su independencia profesional, de acuerdo a lo dispuesto en el

Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, contenido en el "Anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", del [DUR 2420 de 2015](#).

Finalmente, se sugiere al peticionario para mayor orientación sobre el ejercicio de las actividades propias de las ciencias contables por cuenta del contador público en las copropiedades, en cada uno de sus roles y responsabilidades y la aplicación de los marcos técnicos normativos, consultar el [DOT 15 - Actualizada](#) - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto - grupos 2 y 3.

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

Proyecto: Huberto Ulery 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.