

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-010299
Fecha de Radicado	26 de marzo de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0083
Tema	PH – Acceso a la información y límites en la divulgación de informes del revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Los hechos que motivan la presente consulta son los siguientes:

En el marco de la asamblea general ordinaria de copropietarios correspondiente al año 2026 de una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 675 de 2001, una copropietaria solicitó que la revisora fiscal le remita de manera mensual los informes que esta elabora y presenta al consejo de administración con anterioridad a sus reuniones.

En consideración a lo anterior, respetuosamente se elevan las siguientes inquietudes:

- 1. De conformidad con la normativa vigente, en especial lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el Código de Comercio (artículos 203 y siguientes) y los principios que rigen la revisoría fiscal en Colombia, ¿se encuentra el revisor fiscal obligado a suministrar de manera periódica e individual a cualquier copropietario los informes que prepara para el consejo de administración?*
- 2. Teniendo en cuenta la naturaleza de la revisoría fiscal como órgano de fiscalización independiente, ¿existen límites en la divulgación de la información contenida en dichos informes, particularmente cuando estos hacen parte del ejercicio de control interno y pueden estar sujetos a reserva o confidencialidad?*
- 3. ¿Cómo debe armonizarse el derecho de inspección y acceso a la información de los copropietarios con los principios de independencia, autonomía y reserva profesional que rigen la labor del revisor fiscal?*
- 4. ¿Es procedente que, en virtud de acuerdos de confidencialidad suscritos por los miembros del consejo de administración, se restrinja la circulación de este tipo de informes fuera de dicho órgano, sin perjuicio de la información que debe ser revelada en la asamblea general de copropietarios? (...)"*

RESUMEN:

En el régimen de propiedad horizontal, el revisor fiscal no está obligado a entregar informes de manera individual a cada copropietario, dado que su función es de carácter institucional y se ejerce con independencia y autonomía. El acceso a la información por parte de los copropietarios se canaliza a través de la administración y no implica un acceso irrestricto a todos los documentos de la revisoría fiscal, pues debe respetar los principios de independencia, autonomía y reserva profesional. En este sentido, los informes dirigidos al consejo de administración, especialmente los preliminares o con información sensible, no son de libre circulación individual; no obstante, la información relevante y definitiva debe ser presentada a la asamblea general. Así mismo, pueden establecerse acuerdos de confidencialidad, siempre que no se limite el deber de informar a la asamblea ni el acceso de los copropietarios a acceder a la información necesaria para el ejercicio de sus derechos.

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:

(...) Respuesta a los puntos 1 y 2 principios y Funciones del Revisor fiscal en propiedad Horizontal, frente a la periodicidad y divulgación de los informes (...)

En atención a la consulta, se precisa que el ejercicio de la revisoría fiscal, en su calidad de órgano encargado del control de las operaciones de la persona jurídica, se rige por la Ley 675 de 2001 y, por remisión de esta, por lo dispuesto en los [artículos 203 a 217 del Código de Comercio](#), la [Ley 43 de 1990](#), y el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, normas que establecen sus funciones, responsabilidades y principios éticos. De conformidad con los [artículos 207](#) y 209 del Código de Comercio, el revisor fiscal debe rendir informes a los órganos sociales competentes, lo que evidencia el carácter institucional de su función.

En el marco de la propiedad horizontal, [la Ley 675 de 2001](#) dispone que la Asamblea General es el máximo órgano de dirección, de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 38](#). Por lo anterior, corresponde al revisor fiscal presentar ante esta instancia los informes a su cargo, así como pronunciarse sobre la razonabilidad de la información

financiera y, entre otros aspectos, sobre la existencia y adecuación de las medidas de control interno.

En consecuencia, el derecho de información de los copropietarios debe ejercerse conforme a los mecanismos legales y reglamentarios, sin que implique la obligación de suministrar informes de manera individual y periódica. Así mismo, no existe disposición que establezca dicha periodicidad frente a cada copropietario, siendo la frecuencia y alcance de los informes definidos por los órganos competentes o por el reglamento de propiedad horizontal.

Finalmente, el revisor fiscal se encuentra sujeto al deber de reserva profesional previsto en el [artículo 63 de la Ley 43 de 1990](#), así como a los principios de confidencialidad e independencia y a lo dispuesto en el [Anexo 4 - 2019 del DUR 2420 de 2015 - Normas Internacionales de Auditoría](#), en particular la [NIA 260](#), en virtud de la cual ciertas comunicaciones se dirigen a los responsables del gobierno de la entidad y no a terceros en general.

El CTCP se ha pronunciado en diferentes oportunidades frente a las funciones del revisor fiscal:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0021	Actuaciones del Revisor Fiscal en PH	02/03/2026
2025-0287	Alcance de las funciones del revisor fiscal en P.H.	05/11/2025
2025-0082	Funciones del Revisor Fiscal - PH	22/04/2025

Adicionalmente, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica \(DOT\) No. 15](#) - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto - grupos 2 y 3, el cual, en sus páginas 66 a 73, establece directrices sobre la revisoría fiscal, sus funciones, informes e inhabilidades.

"(...) Respuesta a los puntos 3 y 4 Acceso de información y derechos de inspección. (...)"

En relación al cuestionamiento realizado, este Consejo ha dado respuesta a consultas relacionadas con el derecho de inspección como las siguientes:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0049	Derecho de Inspección en P.H	03/04/2025
2024-0190	PH - Derecho de inspección de libros y soportes contables	05/07/2025

Si bien la [Ley 675 de 2001](#) no contempla expresamente el derecho de inspección sobre los libros y documentos de la copropiedad, esta circunstancia no permite inferir su

inexistencia. En el ordenamiento jurídico colombiano, el derecho de acceso a la información por parte de quienes tienen un interés legítimo en la gestión puede analizarse por analogía con lo dispuesto en el artículo 48 [Ley 222 de 1995](#); no obstante, dicha analogía tiene carácter orientador y no implica la aplicación directa del régimen societario, en consideración a la naturaleza jurídica especial de la propiedad horizontal. No obstante, dicho derecho de acceso a la información no es absoluto, ya que debe armonizarse con la reserva profesional del revisor fiscal conforme a lo previsto en el [artículo 214 del Código de Comercio](#) y el [artículo 63 de la Ley 43 de 1990](#), así como con sus principios de independencia, autonomía y confidencialidad que rigen su actuación.

Por lo tanto, este derecho no implica el acceso irrestricto a toda la documentación generada en el ejercicio de la revisoría fiscal, en especial aquella que corresponda a informes preliminares, comunicaciones internas o asuntos sujetos a reserva.

En este contexto, el acceso a la información por parte de los copropietarios, como manifestación del derecho de información, se ejerce frente a la persona jurídica a través de la administración, responsable de su custodia, conservación y suministro conforme a las condiciones previstas en la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de asamblea general.

En consecuencia, la información contenida en los informes dirigidos al consejo de administración, especialmente cuando correspondan a asuntos preliminares, de seguimiento, control interno o información sensible, no es de libre circulación individual entre los copropietarios, y su divulgación debe canalizarse a través de los mecanismos formales previstos, particularmente mediante los informes presentados a la asamblea general o aquellos que sean oficialmente comunicados.

Así mismo, es procedente que el consejo de administración establezca acuerdos de confidencialidad respecto de la información contenida en dichos informes, siempre que tales acuerdos no limiten el cumplimiento de las obligaciones legales del revisor fiscal de informar a la asamblea general, ni restrinjan el acceso a la información relevante, suficiente y definitiva que deba ser conocida por parte de los copropietarios para el ejercicio de sus derechos.

Finalmente, para efectos de claridad, es posible distinguir entre: (i) información de carácter institucional y público, que debe ser puesta en conocimiento de la asamblea general; (ii) información accesible en ejercicio del derecho de información, sujeta a las condiciones de ley y reglamento; y (iii) información de carácter reservado, propia del ejercicio de la revisoría fiscal y de las comunicaciones internas con los órganos de administración, la cual no está sujeta a divulgación individual.

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: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.