

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-003797
Fecha de Radicado	04 de febrero de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0021
Tema	Actuaciones del Revisor Fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Agradezco de antemano la posibilidad de recibir claridad sobre los siguientes puntos, siempre desde una perspectiva técnica y sin ánimo de cuestionar a ninguna de las partes:

1. ¿Es procedente que un Consejo de Administración active la suplencia del Revisor Fiscal sin un proceso previo, sin advertencias formales y sin permitirle presentar su dictamen o sus explicaciones?
2. ¿Puede considerarse incumplimiento que el Revisor Fiscal no presente informes mensuales si no existe contrato escrito, mandato de Asamblea o disposición reglamentaria que establezca dicha obligación?
3. ¿Puede un Revisor Fiscal suplente certificar y aprobar estados financieros sin haber participado en el proceso de revisión previo, y sin exponerse a riesgos derivados de posibles omisiones o desconocimiento de la información?
4. Entiendo que ustedes no evalúan la gestión de los Consejos de Administración de las propiedades horizontales. Sin embargo, sí son la autoridad competente para orientar sobre el ejercicio profesional de los Revisores Fiscales. En ese sentido, agradecería orientación sobre cómo debe interpretarse una comunicación privada del Revisor Fiscal —que posteriormente fue compartida con todos los copropietarios— en la que se mencionan situaciones que él considera irregulares o contrarias a la normativa. Mi inquietud es únicamente comprender si este tipo de comunicaciones se enmarca dentro de las funciones del Revisor Fiscal o si corresponde a otro tipo de actuación. (...)”

RESUMEN:

De conformidad con la Ley 675 de 2001, el Código de Comercio y el Código de Ética para Contadores Públicos, el Revisor Fiscal ejerce funciones aplicando los principios básicos como es la independencia; su designación y remoción, en el régimen de propiedad horizontal, corresponde exclusivamente a la Asamblea General, debiendo sus obligaciones encontrarse claramente definidas en el marco normativo y estatutario aplicable. La suplencia únicamente procede ante la configuración de una causal de ausencia temporal o absoluta del revisor fiscal principal, y cualquier dictamen o informe que se emita, debe sustentarse en la obtención de evidencia suficiente y adecuada que

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

respalde razonablemente sus conclusiones. De igual manera, la obligación de informar oportunamente las irregularidades detectadas constituye un deber legal inherente y expreso de su función profesional de fiscalización, orientado a la protección del interés general de la copropiedad y al adecuado funcionamiento de sus órganos de administración.

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:

En orden a las inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. ¿Es procedente que un Consejo de Administración active la suplencia del Revisor Fiscal sin un proceso previo, sin advertencias formales y sin permitirle presentar su dictamen o sus explicaciones?

De conformidad con la [Ley 675 de 2001](#), el Revisor Fiscal, en el régimen de propiedad horizontal, es elegido por la Asamblea General de Copropietarios, órgano que igualmente ostenta la competencia exclusiva para su designación y remoción. Por su parte, el Código de Comercio ([arts. 206 y 207](#)) establece que el Revisor Fiscal ejerce funciones legales propias y autónomas, lo cual implica independencia en el desarrollo de su encargo. En consecuencia, la activación de la suplencia no puede traducirse, en la práctica, en una remoción de hecho sin decisión expresa del órgano competente, ni puede implicar la suspensión material del ejercicio del cargo sin un acto formal que lo sustente.

Desde una perspectiva técnica, la suplencia procede únicamente ante la falta temporal o absoluta del principal, como en los casos de renuncia, incapacidad, remoción válida o imposibilidad material de ejercer el cargo. Si el Revisor Fiscal principal se encontraba en ejercicio y en disposición de emitir su dictamen, impedirle hacerlo podría vulnerar la independencia del control y el principio de autonomía profesional consagrado en el Código de Ética. En tal sentido, cualquier determinación que limite o restrinja su actuación deberá encontrarse debidamente fundamentada y adoptada por el órgano competente, dentro del marco de sus atribuciones legales.

Adicionalmente, el Revisor Fiscal suplente que acepte el cargo sin que se haya configurado formalmente una causal válida de sustitución del principal podría actuar en contravención de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 43 de 1990, norma que consagra el deber de respeto y consideración entre colegas, especialmente si conoce o le es razonablemente cognoscible que no se ha configurado la falta del titular. Asumir funciones en tales condiciones puede vulnerar los principios de ética profesional y afectar la dignidad de la profesión, especialmente cuando no exista una causa legal que justifique la suplencia.

2. ¿Puede considerarse incumplimiento que el Revisor Fiscal no presente informes mensuales si no existe contrato escrito, mandato de Asamblea o disposición reglamentaria que establezca dicha obligación?

El [artículo 207](#) del Código de Comercio establece las funciones legales del Revisor Fiscal, dentro de las cuales se encuentran dictaminar los estados financieros y rendir los informes que le impone la ley y aquellos que resulten necesarios para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Por su parte, ni la Ley 675 de 2001 ni el Código de Comercio imponen de manera expresa la obligación de presentar informes mensuales, salvo que dicha exigencia se encuentre prevista en el contrato de prestación de servicios, en el reglamento de propiedad horizontal, o haya sido establecida por decisión de la Asamblea.

En ese orden de ideas, si no existe estipulación contractual, disposición reglamentaria, ni decisión de la Asamblea, su no emisión no configuraría, por sí misma, un incumplimiento de carácter legal. El [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) (DOT 15) del CTCP, de carácter orientador y no normativo, aplicable a propiedades horizontales de uso residencial o mixto de los grupos 2 y 3, señala que el alcance del encargo debe definirse de manera clara y que las obligaciones adicionales a las previstas en la ley deben pactarse expresamente. En consecuencia, exigir deberes no contemplados en el marco normativo ni en el acuerdo contractual que regula el encargo podría desconocer el principio de legalidad y desbordar el alcance objetivo de responsabilidad del profesional.

3. ¿Puede un Revisor Fiscal suplente certificar y aprobar estados financieros sin haber participado en el proceso de revisión previo, y sin exponerse a riesgos derivados de posibles omisiones o desconocimiento de la información?

El Revisor Fiscal suplente, cuando asume formalmente el cargo por configurarse la falta temporal o absoluta del principal, adquiere, desde ese momento, las mismas responsabilidades legales, técnicas y éticas inherentes a la función. No obstante, el Código de Comercio dispone que el dictamen sobre los estados financieros se

fundamente en la obtención de evidencia suficiente y adecuada que sustente la opinión profesional.

El dictamen del revisor fiscal como la certificación de estados financieros son actos distintos, con naturaleza y responsabilidades diferentes; el primero constituye una opinión independiente, mientras que la segunda corresponde a una declaración de la administración y del contador responsable. En cualquier caso, emitir un dictamen sin haber aplicado los procedimientos necesarios podría comprometer la responsabilidad profesional, civil e incluso disciplinaria del suplente.

Desde la perspectiva del [Código de Ética](#), el contador público debe actuar conforme a los principios de competencia profesional y diligencia profesional. Expedir una opinión sin conocimiento adecuado de la información o sin desarrollar los procedimientos requeridos podría vulnerar estos principios fundamentales. Por ello, el suplente únicamente podrá dictaminar válidamente cuando haya ejecutado el trabajo necesario que le permita formarse una opinión técnica independiente, sustentada en evidencia suficiente y adecuada.

4. Entiendo que ustedes no evalúan la gestión de los Consejos de Administración de las propiedades horizontales. Sin embargo, sí son la autoridad competente para orientar sobre el ejercicio profesional de los Revisores Fiscales. En ese sentido, agradecería orientación sobre cómo debe interpretarse una comunicación privada del Revisor Fiscal —que posteriormente fue compartida con todos los copropietarios— en la que se mencionan situaciones que él considera irregulares o contrarias a la normativa. Mi inquietud es únicamente comprender si este tipo de comunicaciones se enmarca dentro de las funciones del Revisor Fiscal o si corresponde a otro tipo de actuación.

De conformidad con el [artículo 207](#) del Código de Comercio, el Revisor Fiscal tiene el deber legal de informar oportunamente a los órganos de administración y, cuando las circunstancias lo exijan, a la Asamblea General de propietarios, acerca de las irregularidades que detecte en el funcionamiento de la copropiedad, en ejercicio de sus funciones legales de fiscalización y control.

Así mismo, en el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#), se establece en las funciones específicas del revisor fiscal, en el Capítulo XVIII, lo siguiente:

"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".

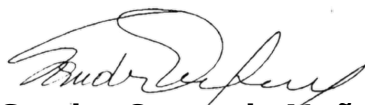
En consecuencia, advertir sobre situaciones que el profesional considere contrarias a la normativa vigente y promover la intervención del máximo órgano social puede constituir

una manifestación legítima de sus funciones legales y de su deber de protección del interés general de la copropiedad, siempre que dichas actuaciones se realicen dentro del conducto regular institucional y en observancia de criterios de razonabilidad, prudencia profesional y cumplimiento de sus responsabilidades legales.

Desde la perspectiva del Código de Ética, esta actuación se encuentra enmarcada en los principios de integridad, objetividad y orientación al interés público. No obstante, dichas comunicaciones deben formularse con sustento técnico suficiente, prudencia profesional y estricto respeto por la confidencialidad de la información, dirigiéndose inicialmente a los órganos competentes.

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 Herran Saldaña / Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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