

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-001220
Fecha de Radicado	15 de enero de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0005
Tema	Obligación del Revisor Fiscal en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

- "1. ¿Para efectos del artículo 56 de la Ley 675 de 2001, una copropiedad de consultorios médicos y odontológicos se considera de uso comercial y, por lo tanto, está obligada a tener Revisor Fiscal?
2. Autorrevisión y conflicto de intereses - ¿Vulnera la Ley 43 de 1990 que un Contador Público prepare la información financiera y, simultáneamente, ejerza funciones de auditoría, control fiscal o vigilancia en la misma entidad sin un Revisor Fiscal independiente?
3. ¿Puede un reglamento de propiedad horizontal o una decisión de Asamblea dejar sin efecto una obligación legal de contar con Revisor Fiscal, establecida en una norma de orden público?
4. ¿Incorre en falta ética y disciplinaria una contadora que certifica estados financieros y declaraciones tributarias en una entidad obligada por ley a tener Revisor Fiscal, sin que exista dicho dictamen externo independiente?
5. ¿Existe algún riesgo para nuestro patrimonio si las declaraciones de impuestos se firman sin el Revisor Fiscal que la ley exige para estos casos?
6. ¿Tiene la contadora el deber de responder mis dudas técnicas, o puede guardar silencio ante un propietario?"

RESUMEN:

Conforme a la Ley 675 de 2001, las propiedades horizontales cuya destinación urbanística corresponda a uso comercial o mixto están obligadas a contar con Revisor Fiscal, obligación de carácter legal que no puede ser desconocida por decisiones de asamblea ni suplida por el contador público o por el consejo de administración. La Ley 43 de 1990 y el Código de Ética incorporado en el Anexo 4-2019 del Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015 exigen independencia profesional y advierten la existencia de amenazas de autorrevisión y conflicto de intereses cuando no existe control externo independiente.

El contador público tiene el deber ético de atender, de manera clara y oportuna, las inquietudes técnicas relacionadas con su actuación profesional ante la copropiedad por conducto del administrador, y, cuando estas se formulen en la asamblea, únicamente

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 apoyo técnico y previa autorización de la presidencia o el administrador, sin asumir vocería institucional ni funciones de representación o de administración, salvo disposición expresa del reglamento de propiedad horizontal o estipulación contractual en contrario.

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:

El CTCP ha emitido varios pronunciamientos sobre la revisoría fiscal en propiedad horizontal. Le recomendamos revisar, entre otros, los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0329	PH – Obligatoriedad de nombrar Revisor Fiscal	29/12/2025
2025-0320	Obligatoriedad de nombrar revisor fiscal en P.H. Mixta	24/12/2025
2024-0314	Obligatoriedad revisor fiscal en PH	16/09/2024

En relación con los planteamientos e inquietudes expuestos por el consultante, nos permitimos señalar previamente que:

En la propiedad horizontal, la responsabilidad por la administración de la contabilidad y por la presentación de la información financiera recae en la copropiedad, a través de su administrador, en su calidad de representante legal, sin perjuicio de las funciones técnicas que corresponden al contador público en virtud del encargo profesional. En consecuencia, el contador público no asume funciones de dirección, administración ni representación de la copropiedad, y su actuación se circunscribe al ámbito técnico propio de la profesión.

1. ¿Para efectos del artículo 56 de la Ley 675 de 2001, una copropiedad de consultorios médicos y odontológicos se considera de uso comercial y, por lo tanto, está obligada a tener Revisor Fiscal?

El artículo 3º de la Ley 675 de 2001, reglamentado por el Decreto 1060 de 2009, define como "**Edificio o conjunto de uso residencial**: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: *Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente". A su vez, el [artículo 56](#) de la misma Ley, dispone que: "los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios". Destacado fuera de texto.*

En materia de clasificación de uso del inmueble, corresponde a la autoridad municipal, a través de la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, definir y certificar si un predio es de uso residencial, comercial o mixto, conforme a la Ley 388 de 1997 y las normas urbanísticas locales.

Si bien el reglamento de propiedad horizontal regula aspectos internos de la copropiedad, este no puede desconocer ni contradecir lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, norma de orden público. En virtud del principio de jerarquía normativa, cualquier disposición del reglamento que elimine o restrinja la obligación de contar con revisor fiscal en una propiedad horizontal de uso comercial o mixto carece de eficacia jurídica.

2. Autorrevisión y conflicto de intereses - ¿Vulnera la Ley 43 de 1990 que un Contador Público prepare la información financiera y, simultáneamente, ejerza funciones de auditoría, control fiscal o vigilancia en la misma entidad sin un Revisor Fiscal independiente?

De conformidad con la [Ley 43 de 1990](#) y el Código de Ética incorporado en el Anexo 4-2019 del DUR 2420 de 2015, el ejercicio profesional del contador debe regirse, entre otros, por los principios de **integridad, objetividad, independencia y responsabilidad**, los cuales podrían verse comprometidos cuando el mismo profesional elabora la información financiera y, a la vez, ejerce funciones de auditoría, control fiscal o vigilancia sobre dicha información. Esta situación configuraría un **riesgo de autorrevisión**, en la medida en que el profesional terminaría evaluando su propio trabajo, caso en el cual, afectaría tanto la independencia mental como la apariencia de independencia exigida por las normas éticas que regulan la profesión contable.

En este mismo sentido, el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) del CTCP, aplicable a copropiedades de uso residencial o mixto, señala que las funciones de preparación de la información contable deben estar claramente separadas de las funciones de fiscalización o control, precisamente para salvaguardar la independencia profesional y evitar conflictos de intereses. Por tanto, cuando la ley exige la existencia de un Revisor Fiscal, dichas funciones deben ser ejercidas por un profesional externo e independiente, siendo improcedente que el contador de la copropiedad asuma, de manera directa o indirecta, labores propias de control fiscal, situación que podría eventualmente derivar en responsabilidades de carácter disciplinario.

3. ¿Puede un reglamento de propiedad horizontal o una decisión de Asamblea dejar sin efecto una obligación legal de contar con Revisor Fiscal, establecida en una norma de orden público?

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, la obligación de contar con Revisor Fiscal en las propiedades horizontales de uso comercial o mixto constituye **una norma de orden público**, cuyo cumplimiento no depende de la voluntad de la Asamblea General ni puede ser condicionado por disposiciones internas. En este sentido, conforme al principio de **jerarquía normativa**, ninguna decisión adoptada por los copropietarios, aun cuando cuente con aprobación mayoritaria, puede dejar sin efecto una obligación impuesta directamente por la ley, por lo que una votación que decida no nombrar Revisor Fiscal en un caso legalmente obligatorio carece de validez jurídica.

En concordancia con lo anterior, el Documento de Orientación Técnica No. 15 ha señalado que el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la Asamblea deben interpretarse y aplicarse en armonía con la Ley 675 de 2001, sin que sea jurídicamente viable desconocer o relativizar mandatos legales bajo argumentos de conveniencia económica o administrativa. En consecuencia, la omisión del nombramiento del Revisor Fiscal no se subsana por el transcurso del tiempo ni por la falta de impugnación del acta respectiva, toda vez que las normas de orden público no son susceptibles de convalidación por acuerdos privados, manteniéndose vigente la obligación legal mientras subsista la condición que la origina.

4. ¿Incorre en falta ética y disciplinaria una contadora que certifica estados financieros y declaraciones tributarias en una entidad obligada por ley a tener Revisor Fiscal, sin que exista dicho dictamen externo independiente?

5. ¿Existe algún riesgo para nuestro patrimonio si las declaraciones de impuestos se firman sin el Revisor Fiscal que la ley exige para estos casos?

En el marco de la Ley 43 de 1990, el Código de Ética del Contador Público y de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, el profesional contable debe ejercer su labor con diligencia, responsabilidad y estricta sujeción a las normas legales vigentes.

En una copropiedad legalmente obligada a contar con Revisor Fiscal, la certificación de los estados financieros y la suscripción de las declaraciones tributarias, en ausencia del revisor fiscal legalmente exigido, puede dar lugar a eventuales implicaciones de carácter ético y disciplinario, en la medida en que se desconozca una exigencia legal expresa y se asuman funciones que no corresponden al contador público, sin que la inexistencia del Revisor Fiscal pueda ser suplida por revisiones internas ni por la vigilancia del consejo de administración.

Ahora bien, es preciso aclarar que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre sanciones ni sobre los efectos fiscales que puedan derivarse de la inaplicación o aplicación incorrecta de los marcos técnicos de información financiera. En consecuencia, cualquier análisis relacionado con posibles sanciones, multas o consecuencias tributarias corresponde a las autoridades con funciones de inspección, vigilancia y control, y a la UAE – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en lo referente a los aspectos fiscales, sin perjuicio de las responsabilidades que, en el ámbito profesional, puedan ser evaluadas por los organismos competentes.

6. ¿Tiene la contadora el deber de responder mis dudas técnicas, o puede guardar silencio ante un propietario?

En el marco de la Ley 43 de 1990 y de los principios éticos que rigen el ejercicio de la Contaduría Pública, el contador público tiene el deber de atender y responder, de manera clara y oportuna, las inquietudes técnicas razonables relacionadas con su actuación profesional ante la copropiedad, por conducto del administrador. Cuando dichas inquietudes se formulen en el marco de la asamblea, el contador público podrá absolverlas únicamente como apoyo técnico y previa autorización de la presidencia de la reunión o del administrador, sin asumir funciones de representación ni de administración. Guardar silencio frente a solicitudes debidamente canalizadas y relacionadas con su actuación profesional puede comprometer la responsabilidad ética del 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 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

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