

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-034875
Fecha de Radicado	10 de octubre de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0287
Tema	Alcance de las funciones del revisor fiscal en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

1. El revisor fiscal tiene facultades para intervenir en el cambio de la firma de administración o en el cambio del contador de una copropiedad.
2. El revisor fiscal debe intervenir si las cuotas de administración de una copropiedad se cobran sin respetar el coeficiente de propiedad?

(...)"

RESUMEN:

El contador público, en el ejercicio de su profesión en calidad de revisor fiscal de una copropiedad, debe observar lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, así como lo contemplado en los marcos técnicos contenidos en el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015 y el DOT 15 - Actualizado.

En desarrollo de lo anterior, 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 como el Consejo de administración y la Asamblea general de copropietarios. No obstante, no le corresponde tomar decisiones ni exigir la aplicación de medidas correctivas administrativas, esta es una función indelegable de los órganos de gobierno 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

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

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:

Este Consejo ha abordado consultas relacionadas, entre las que se destacan:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0206	Funciones del C.P. y R. F. en Propiedad Horizontal.	01/09/2025
2025-0145	Actuación del revisor fiscal en P.H.	26/05/2025
2025-0123	Revisoría Fiscal en P.H.	05/05/2025

1. El revisor fiscal tiene facultades para intervenir en el cambio de la firma de administración o en el cambio del contador de una copropiedad.

Por regla general, las funciones y responsabilidades del contador público que actúa como revisor fiscal se encuentran consagradas en el artículo 207 del [Código de Comercio](#). Su actuación en las copropiedades se ajusta a dichas disposiciones, conforme al artículo 57 de la [Ley 675 de 2001](#) – Régimen de Propiedad Horizontal.

En atención a la consulta, debe precisarse que el numeral 2 del artículo 207 del [Código de Comercio](#) establece como función del revisor fiscal: "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" (resaltado fuera de texto).

En consecuencia, corresponde al revisor fiscal emitir los informes a que haya lugar dando oportuna cuenta a la asamblea de copropietarios y a la administración, señalando las situaciones que observe o determine irregulares o contrarias a la normatividad, para que sean estos, según corresponda, quienes adopten las decisiones pertinentes.

El revisor fiscal debe advertir e informar sobre las posibles irregularidades detectadas en la contabilidad o en la gestión de la administración; sin embargo, no le corresponde decidir ni intervenir directamente en la remoción o designación del administrador, del contador o de la firma encargada de dichos servicios. Estas decisiones son de competencia exclusiva del consejo de administración o del administrador, según lo dispongan los estatutos de la copropiedad.

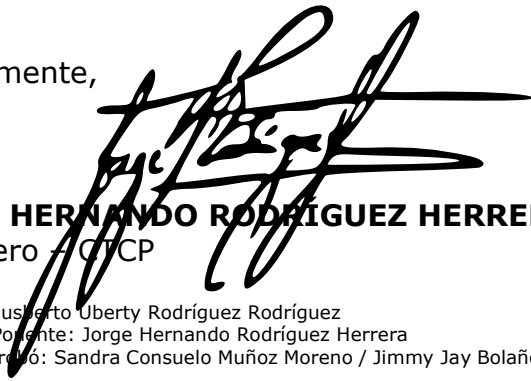
2. El revisor fiscal debe intervenir si las cuotas de administración de una copropiedad se cobran sin respetar el coeficiente de propiedad?

En concordancia con la respuesta a la pregunta anterior, corresponde al revisor fiscal "*Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad **(Copropiedad)** se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva **(asamblea general de copropietarios)***" (numeral 1º del artículo 207 del [Código de Comercio](#)) (resaltado fuera de texto).

En consecuencia, es responsabilidad del revisor fiscal ejercer sus funciones de verificación y control con la debida oportunidad, emitiendo por escrito los pronunciamientos que correspondan ante el máximo órgano de dirección de la copropiedad o ante la administración. Dichos pronunciamientos deben referirse a las situaciones que se identifiquen como contrarias a las disposiciones legales o estatutarias vigentes. Esta labor comprende, entre otros aspectos, los casos en que las cuotas de administración no se determinen conforme a los coeficientes de propiedad establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en los estatutos de la copropiedad, situación que el revisor fiscal deberá observar y comunicar oportunamente.

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

Proyectó: Humberto Uberty 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.