

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-021936 / 1-2026-021942
Fecha de Radicado	1 de julio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0180
Tema	PH – Alcance y Funciones del revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) El Conjunto Residencial (...) P.H. transfiere mensualmente una parte significativa de sus recursos al Club House, bien común compartido con otra copropiedad y cuya operación administrativa cuenta con administrador, contador y revisor fiscal propios.

Durante el ejercicio de sus funciones, la Revisora Fiscal de (...) ha manifestado que su labor se limita a verificar el registro contable de las transferencias efectuadas por la copropiedad y que no le corresponde revisar la legalización, soportes, ejecución ni destinación de dichos recursos, por considerar que el Club House cuenta con un revisor fiscal independiente.

Los suscritos consideramos que esta situación plantea un interrogante técnico sobre el verdadero alcance de las funciones de la Revisoría Fiscal cuando una parte material de los recursos de una copropiedad es administrada por un tercero, pero continúa impactando los estados financieros sobre los cuales el Revisor Fiscal emite su dictamen.

Por ello solicitamos respetuosamente que ese Consejo emita concepto sobre los siguientes aspectos:

- 1. ¿El deber de fiscalización del Revisor Fiscal respecto de los recursos de una copropiedad finaliza con la transferencia bancaria de dichos recursos a un tercero, o comprende también la obtención de evidencia suficiente sobre su adecuada ejecución y legalización?*
- 2. ¿La existencia de un Revisor Fiscal independiente en el Club House releva al Revisor Fiscal de la copropiedad aportante de obtener evidencia suficiente y adecuada respecto de una partida material de los estados financieros?*
- 3. ¿Es compatible con las Normas Internacionales de Auditoría emitir una Opinión sobre los estados financieros sin efectuar procedimientos que permitan evaluar la razonabilidad de una partida de gasto que representa un porcentaje significativo del presupuesto anual? -*
- 4. ¿Cuál es el alcance del deber de diligencia profesional previsto en la Ley 43 de 1990 cuando una parte importante de los recursos de la copropiedad es administrada por un tercero?*

Carrera 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

5. *¿Qué procedimientos mínimos de auditoría y fiscalización deberían aplicarse para verificar la correcta utilización y legalización de estos recursos?*
6. *¿Corresponde al Revisor Fiscal evaluar la suficiencia, pertinencia e idoneidad de los documentos que soportan dichas transferencias para efectos de respaldar el gasto registrado por la copropiedad?*
7. *¿Debe el Revisor Fiscal advertir por escrito al Consejo de Administración cuando identifique limitaciones para obtener evidencia suficiente respecto de este tipo de operaciones?*
8. *¿Qué responsabilidad profesional podría derivarse de la omisión de procedimientos sobre una partida material de los estados financieros? (...)*

RESUMEN:

Desde la perspectiva de la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 (Anexos de normas de información financiera para los Grupos 2 y 3 y Anexo 4 de normas de aseguramiento de la información) y el Documento de Orientación Técnica No. 15 del CTCP, la existencia de una administración, contador y revisor fiscal propios en el Club House no traslada al revisor fiscal de la copropiedad aportante las funciones de fiscalización sobre dicha persona jurídica. No obstante, respecto de las transferencias efectuadas por la copropiedad, corresponde al revisor fiscal determinar, con fundamento en su juicio profesional, las circunstancias particulares del encargo, las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y los demás instrumentos que regulen tales operaciones, la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos que considere necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que sustente la opinión sobre los estados financieros 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 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:

De acuerdo con el DUR 2420 de 2015, el artículo 1.2.1.2. Ámbito de aplicación, señala en el numeral 3º:

"Los revisores fiscales que presten sus servicios a entidades no contempladas en los numerales precedentes de este artículo, cualquiera sea el sector al que pertenezcan, para el cumplimiento de sus funciones, observarán los criterios establecidos en el artículo 7° de la Ley 43 de 1990 y demás normas que lo desarrollen; no obstante, los revisores fiscales a los que hace referencia el presente numeral podrán aplicar voluntariamente las NAI descritas en el numeral 1 anterior."
Subrayado fuera de texto.

Dado que la consulta no especifica a qué grupo pertenece la propiedad horizontal en cuestión, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de la NIIF para las Pymes correspondiente al Grupo 2 o la NIF para Microempresas del Grupo 3. Por tanto, la revisoría fiscal aplica las normas de auditoría generalmente aceptadas – NAGA del artículo 7° de la Ley 43 de 1990. No obstante, el revisor fiscal de manera voluntaria puede aplicar en desarrollo de sus funciones las NAI.

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre "las funciones del revisor fiscal en una PH". Para la propiedad horizontal le recomendamos revisar, el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en la cual expone lo siguiente:

"(...) XVIII. Revisoría Fiscal

Funciones específicas

El Artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina: "Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley".

De acuerdo con lo anterior, el revisor fiscal, como encargado del control, deberá cumplir, entre otras, las funciones determinadas en el artículo 207 del Código de Comercio y otras normas (...)"

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

1. ¿El deber de fiscalización del Revisor Fiscal respecto de los recursos de una copropiedad finaliza con la transferencia bancaria de dichos recursos a un tercero, o comprende también la obtención de evidencia suficiente sobre su adecuada ejecución y legalización?

La transferencia bancaria constituye evidencia de que los recursos fueron desembolsados por la copropiedad; sin embargo, por sí sola no proporciona evidencia suficiente y adecuada respecto a la naturaleza y efectos de la operación registrada en los estados financieros. La existencia de un revisor fiscal independiente en el Club House no releva al revisor fiscal de la copropiedad de obtener evidencia suficiente y adecuada sobre el destino, legalidad y razonabilidad de los recursos que salen del patrimonio de

la Propiedad Horizontal, en la medida en que dichas transferencias constituyen operaciones materiales que afectan los estados financieros sobre los cuales emitirá su opinión.

En consecuencia, corresponderá al revisor fiscal, con fundamento en su juicio profesional, la materialidad, las circunstancias particulares del encargo, las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y los acuerdos que regulen la relación entre las partes, determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos que considere necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que le permita sustentar la opinión sobre los estados financieros de la copropiedad. Para ello podrá considerar, entre otros elementos, la documentación que soporte la operación, la información que deba suministrar el Club House conforme al reglamento o a los acuerdos aplicables y cualquier otra evidencia que resulte pertinente, sin que ello implique asumir funciones de fiscalización sobre una persona jurídica distinta.

Cuando entre la copropiedad y el Club House existan relaciones económicas permanentes, administración común, control conjunto, utilización de bienes comunes, operaciones recurrentes o cualquier otra circunstancia que pueda configurar una relación de las previstas en el marco técnico aplicable, el revisor fiscal deberá evaluar si dichas operaciones corresponden a operaciones con partes relacionadas o con vinculados económicos, para efectos de diseñar procedimientos de auditoría acordes con los riesgos identificados. Si de forma voluntaria el revisor fiscal aplica las NIAs, deberá considerar aplicar la NIA 550 Partes relacionadas.

2. ¿La existencia de un Revisor Fiscal independiente en el Club House releva al Revisor Fiscal de la copropiedad aportante de obtener evidencia suficiente y adecuada respecto de una partida material de los estados financieros?

Cada revisor fiscal es responsable de las funciones que le corresponden respecto de la entidad para la cual ha sido designado y de la opinión que emita sobre sus estados financieros. En consecuencia, el trabajo realizado por el revisor fiscal del Club House no sustituye las responsabilidades del revisor fiscal de la copropiedad respecto de las operaciones y saldos que afecten los estados financieros de esta.

Cuando resulte pertinente, el revisor fiscal de la copropiedad podrá considerar los informes, certificaciones u otra información obtenida del revisor fiscal del Club House como elementos de evidencia para el desarrollo de su trabajo, previa evaluación de su pertinencia, suficiencia y confiabilidad, de acuerdo con las circunstancias del encargo, sin embargo, no puede sustituir con dicha información la evidencia que debe obtener para sustentar su propia opinión sobre los estados financieros de la copropiedad. Si de forma voluntaria el revisor fiscal aplica las NIAs, deberá considerar aplicar la NIA 610 (Revisada) Utilización del trabajo de terceros.

De igual manera, deberá considerar las operaciones y saldos que se originen entre las entidades y que puedan afectar los estados financieros de la copropiedad, incluyendo, cuando corresponda, cuentas por cobrar o por pagar, anticipos, gastos compartidos, compensaciones y demás operaciones recíprocas.

3. ¿Es compatible con las Normas Internacionales de Auditoría emitir una Opinión sobre los estados financieros sin efectuar procedimientos que permitan evaluar la razonabilidad de una partida de gasto que representa un porcentaje significativo del presupuesto anual?

En Colombia, las Normas Internacionales de Auditoría son aplicables en la medida en que han sido incorporadas al ordenamiento jurídico como Normas de Aseguramiento de la Información mediante los decretos expedidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones

En ese contexto, corresponde al revisor fiscal diseñar y aplicar los procedimientos de auditoría que, con fundamento en su juicio profesional, considere necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que sustente la opinión sobre los estados financieros. Si respecto de una partida que pueda resultar material para dichos estados financieros no es posible obtener evidencia suficiente y adecuada, el revisor fiscal deberá evaluar las implicaciones que ello pueda tener sobre su opinión, de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información incorporadas al marco normativo colombiano.

4. ¿Cuál es el alcance del deber de diligencia profesional previsto en la Ley 43 de 1990 cuando una parte importante de los recursos de la copropiedad es administrada por un tercero?

El deber de diligencia profesional previsto en la Ley 43 de 1990 exige que el revisor fiscal planifique y ejecute su trabajo con el debido cuidado profesional, aplicando, con fundamento en su juicio profesional y de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información incorporadas al ordenamiento jurídico colombiano. Si de forma voluntaria el revisor fiscal aplica las NIAs, deberá considerar aplicar la NIA 550 Partes relacionadas.

Cuando la copropiedad efectúe transferencias de recursos al Club House para atender las obligaciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal o en los demás instrumentos que regulen dicha relación, la gestión de las operaciones propias de Club House y su fiscalización corresponde a sus propios órganos de administración y control. Lo anterior no implica que el revisor fiscal de la copropiedad quede eximido de evaluar, dentro del alcance de su encargo, las operaciones realizadas con dichos recursos y sus efectos en los estados financieros de la copropiedad.

No obstante, corresponderá al revisor fiscal, con fundamento en su juicio profesional, las circunstancias particulares del encargo, las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y los demás instrumentos que regulen la relación entre las partes, valorar los riesgos asociados y determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría que considere necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que sustente la opinión que emitirá sobre los estados financieros de la copropiedad.

5. ¿Qué procedimientos mínimos de auditoría y fiscalización deberían aplicarse para verificar la correcta utilización y legalización de estos recursos?

Las Normas de Aseguramiento de la Información incorporadas al ordenamiento jurídico colombiano no establecen programas de auditoría ni procedimientos mínimos uniformes para situaciones específicas. En consecuencia, corresponde al revisor fiscal, con fundamento en su juicio profesional y atendiendo las circunstancias particulares del encargo, determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría que resulten necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que sustente la opinión que emitirá sobre los estados financieros de la copropiedad.

Para tal efecto, el revisor fiscal podrá considerar, entre otros aspectos, las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, los demás instrumentos que regulen la relación entre la copropiedad y el Club House, la información y documentación que soporte las operaciones objeto de revisión, así como cualquier otra evidencia que resulte pertinente según las circunstancias del encargo. Lo anterior no implica asumir funciones de fiscalización respecto del Club House, las cuales corresponden a sus propios órganos de administración y control.

6. ¿Corresponde al Revisor Fiscal evaluar la suficiencia, pertinencia e idoneidad de los documentos que soportan dichas transferencias para efectos de respaldar el gasto registrado por la copropiedad?

El revisor fiscal deberá identificar y valorar los riesgos asociados al encargo, incluyendo el riesgo de incorrección material, y evaluar la pertinencia, fiabilidad y suficiencia de los documentos y demás elementos de juicio que soporten las operaciones reconocidas en los estados financieros de la copropiedad. Lo anterior, con el propósito de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que le permita sustentar, con fundamento en las conclusiones obtenidas, la opinión que emitirá sobre los estados financieros.

7. ¿Debe el Revisor Fiscal advertir por escrito al Consejo de Administración cuando identifique limitaciones para obtener evidencia suficiente respecto de este tipo de operaciones?

Cuando el revisor fiscal identifique limitaciones para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que puedan afectar el desarrollo de su encargo o la formación de su opinión sobre los estados financieros, deberá evaluar oportunamente la naturaleza, importancia y posibles efectos de dichas limitaciones, así como la necesidad de comunicarlas a los órganos de administración o de dirección de la copropiedad que resulten competentes, de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información incorporadas al ordenamiento jurídico colombiano y con las disposiciones aplicables de la Ley 675 de 2001.

Si de forma voluntaria el revisor fiscal aplica las NIAs, deberá considerar, según las circunstancias del encargo, las disposiciones relacionadas con la formación de la opinión y emisión del informe contenidas en las NIA 700 a 720, particularmente aquellas que resulten aplicables cuando existan limitaciones. No obstante, de acuerdo al artículo 207 del Código de Comercio, el revisor fiscal deberá informar oportunamente a la asamblea de copropietarios o al órgano competente, según corresponda, sobre las situaciones que, por su naturaleza o importancia, puedan afectar significativamente la situación financiera, el cumplimiento de las disposiciones legales o el adecuado funcionamiento de la copropiedad.

8. ¿Qué responsabilidad profesional podría derivarse de la omisión de procedimientos sobre una partida material de los estados financieros?

La determinación de las eventuales responsabilidades profesionales, disciplinarias, civiles, administrativas o penales que puedan derivarse de las actuaciones u omisiones del revisor fiscal corresponde a las autoridades competentes, de conformidad con las funciones que les atribuye el ordenamiento jurídico y con las circunstancias particulares de cada caso.

Desde el punto de vista técnico, la omisión de los procedimientos de auditoría que el revisor fiscal, con fundamento en su juicio profesional y en las Normas de Aseguramiento de la Información incorporadas al ordenamiento jurídico colombiano, considere necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada, podría afectar el sustento de la opinión que deba emitir sobre los estados financieros de la copropiedad, por lo que corresponderá evaluar las implicaciones que dicha circunstancia tenga sobre el desarrollo del encargo y sobre la opinión que, en cada caso, resulte procedente emitir.

En todo caso, la existencia de un revisor fiscal en el Club House no releva al revisor fiscal de la copropiedad de las responsabilidades inherentes a su propio encargo, ni implica que deba asumir funciones de fiscalización respecto de aquella persona jurídica. Cada revisor fiscal responde de manera independiente por el cumplimiento de las funciones que le corresponden respecto de la entidad para la cual ha sido designado y por la opinión que emita sobre sus respectivos estados financieros.

Para profundizar en las responsabilidades del contador público y del revisor fiscal, pueden consultarse los siguientes conceptos emitidos por este organismo:

No.	CONCEPTO	FECHA
<u>2026-0172</u>	<i>Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad</i>	<i>23/06/2026</i>
<u>2026-0143</u>	<i>PH – Alcance de las recomendaciones del revisor fiscal</i>	<i>21/05/2026</i>
<u>2026-0083</u>	<i>PH – Acceso a la información y límites en la divulgación</i>	<i>26/03/2026</i>
<u>2025-0283</u>	<i>Responsabilidad del revisor fiscal en PH</i>	<i>07/10/2025</i>

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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez H.

Revisó y aprobó: Jorge Hernando Rodríguez H. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Fabio Orlando Tavera O.

Carrera 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