Comercio, Industria y Turismo

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	**1-2026-034856**
Fecha de Radicado	**1° de octubre de 2026**
Nº de Radicación CTCP	**2026-0250**
Tema	**Alcance de la Revisoría Fiscal frente a la evaluación de riesgo y controles sobre el correo electrónico o institucional enuna propiedad horizontal.**

CONSULTA

/…/

En una propiedad horizontal, un miembro del Consejo de Administración que también ejerce como secretario solicita la contraseña del correo institucional utilizado por la Administración para revisar su gestión. Sostiene que su condición de consejero y la ausencia de una prohibición expresa permiten exigir su entrega. La cuenta puede contener datos personales de propietarios, residentes, trabajadores y proveedores, así como correspondencia administrativa, contractual, financiera y jurídica. La contraseña permite consultar y también enviar o eliminar mensajes y modificar configuraciones.

La Revisoría Fiscal recomienda facilitar la información mediante un mecanismo autorizado y verificable, evaluando los riesgos de compartir credenciales. No se presupone mala fe del solicitante, una infracción comprobada ni la existencia de una autorización reglamentaria o colegiada específica. Se distingue esta situación de la entrega formal del correo propio del Consejo a sus nuevos responsables.

Preguntas

1. *¿Está comprendida dentro del alcance profesional de la Revisoría Fiscal de una propiedad horizontal la evaluación de riesgos y controles sobre correspondencia electrónica que soporta operaciones administrativas, contables, financieras o jurídicas? ¿Qué límites deben observarse para no asumir funciones de administración?*

2. *¿Puede el revisor fiscal formular de oficio recomendaciones preventivas sobre custodia, integridad, disponibilidad y trazabilidad de esa información, aun cuando la comunicación inicial esté dirigida al administrador y no se haya solicitado expresamente su intervención?*

3. *¿Cómo debe diferenciarse técnicamente una advertencia sobre riesgos inherentes al uso compartido de credenciales de la imputación de una conducta irregular a una persona? ¿Qué evidencia y documentación requiere la recomendación y cuándo correspondería reportar una deficiencia comprobada?*

4. *¿Qué criterios profesionales permiten recomendar acceso diferenciado, consulta acompañada, copias u otros controles, sin obstaculizar la supervisión del Consejo? ¿Cuándo sería técnicamente admisible compartir o transferir credenciales y qué salvaguardas deberían evaluarse?*

5. *¿Cómo se preservan la independencia y la objetividad del revisor fiscal cuando un consejero solicita que se abstenga de emitir observaciones sobre controles relacionados con la gestión administrativa?*

6. *¿Qué normas profesionales y orientaciones técnicas resultan aplicables, y cómo varía su aplicación según las características de la copropiedad y el marco de aseguramiento correspondiente? Solicito precisar, en particular, elalcance del artículo 57 de la Ley 675 de 2001 y de la Ley 43 de 1990, sin presumir que todas las NIA sean obligatorias para toda copropiedad.*

/…/

RESUMEN:

Se precisa el alcance de las funciones del revisor fiscal frente a los riesgos asociados al acceso, custodia y trazabilidad de la correspondencia institucional de una propiedad horizontal, así como los criterios para formular recomendaciones preventivas, documentar las observaciones y preservar la independencia y objetividad profesional, sin asumir funciones administrativas. Asimismo, se delimitan las normas profesionales aplicables, de acuerdo con el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990 y el marco de aseguramiento previsto en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, sin presumir la aplicación obligatoria de las NIA a todas las copropiedades.

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:

1. ***¿Está comprendida dentro del alcance profesional de la Revisoría Fiscal de una propiedad horizontal la evaluación de riesgos y controles sobre correspondencia electrónica que soporta operaciones administrativas, contables, financieras o jurídicas? ¿Qué límites deben observarse para no asumir funciones de administración?***

De conformidad con el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, al revisor fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y en las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las establecidas en la propia Ley 675 de 2001. En este contexto, el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 contempla, entre las normas relativas a la ejecución del trabajo, el deber de realizar un estudio y una evaluación apropiados del sistema de control interno

En consecuencia, la evaluación de riesgos y controles relacionados con la correspondencia electrónica puede estar comprendida dentro del alcance profesional de la Revisoría Fiscal, siempre que dicha correspondencia soporte operaciones administrativas, contables o financieras de la copropiedad, o constituya evidencia relevante para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o de las decisiones de los órganos de administración. Lo anterior obedece a que la naturaleza electrónica del medio de comunicación no excluye su relevancia como fuente de información o soporte de las operaciones sujetas a fiscalización.

En desarrollo de esta función, el revisor fiscal puede evaluar, según las circunstancias y los riesgos identificados, si existen controles razonables para proteger la integridad, conservación, disponibilidad y trazabilidad de la información que sirve de soporte a las operaciones de la copropiedad. Esta evaluación puede comprender, entre otros aspectos, la identificación de usuarios autorizados, la asignación de permisos de acceso, la posibilidad de modificar o eliminar mensajes y la existencia de mecanismos que permitan verificar las actuaciones realizadas sobre la cuenta institucional. La profundidad de dicha evaluación dependerá de la relevancia de la información para el ejercicio de sus funciones y de los riesgos identificados; esto no implica que el revisor

fiscal deba efectuar una auditoría especializada de ciberseguridad o de toda la infraestructura tecnológica de la propiedad horizontal.

No obstante, la evaluación y fiscalización de los controles no supone asumir las funciones propias de la administración. Corresponde a los órganos competentes de la copropiedad adoptar las decisiones administrativas relacionadas con la gestión de las cuentas institucionales, la autorización de usuarios, la asignación de permisos y la implementación de las medidas de seguridad que consideren pertinentes. Por consiguiente, el revisor fiscal puede examinar los controles existentes, solicitar la información necesaria para desarrollar su trabajo, identificar debilidades y formular las observaciones o recomendaciones que correspondan, pero no sustituir a la administración en el diseño, adopción, operación o gestión cotidiana de tales controles.

La aplicación de los criterios anteriores deberá considerar el marco normativo y de aseguramiento que resulte aplicable al revisor fiscal. En particular, el artículo 1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015 establece los supuestos de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y de las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar (ISAE), y dispone que los revisores fiscales no comprendidos en los numerales precedentes observarán los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y las demás normas que lo desarrollen, sin perjuicio de la aplicación voluntaria de las normas de aseguramiento allí previstas. Por su parte, los artículos 1.2.1.6 y 1.2.1.7 del citado decreto regulan, respectivamente, la aplicación del Código de Ética para Profesionales de la Contaduría y de las normas de control de calidad en las actuaciones profesionales correspondientes.

2. ***¿Puede el revisor fiscal formular de oficio recomendaciones preventivas sobre custodia, integridad, disponibilidad y trazabilidad de esa información, aun cuando la comunicación inicial esté dirigida al administrador y no se haya solicitado expresamente su intervención?***

El revisor fiscal puede formular recomendaciones preventivas en desarrollo de sus funciones cuando advierta riesgos o debilidades de control relacionados con la información que soporta las operaciones administrativas, contables, financieras o jurídicas de la propiedad horizontal. Para ello, no requiere que se le solicite expresamente su intervención, pues su actuación debe responder al cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas.

Esta facultad encuentra fundamento en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, que remite a las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y demás normas que la desarrollen. En particular, el artículo 7 de esta última ley establece las normas de auditoría generalmente aceptadas que orientan el ejercicio profesional.

Por consiguiente, cuando identifique riesgos asociados al uso compartido de credenciales de una cuenta institucional, que puedan afectar la custodia, integridad, disponibilidad o trazabilidad de la correspondencia de la copropiedad, el revisor fiscal puede ponerlos en conocimiento de los órganos competentes, recomendar la adopción de medidas de control y documentar las observaciones correspondientes. La comunicación inicial dirigida al administrador no limita esta posibilidad, siempre que la actuación guarde relación con sus funciones profesionales.

En todo caso, el revisor fiscal debe mantener la distinción entre las labores de fiscalización y las responsabilidades administrativas. La evaluación y adopción de medidas sobre el manejo de las cuentas institucionales y la asignación de permisos de acceso corresponde a los órganos competentes de la propiedad horizontal. Al revisor fiscal le compete advertir los riesgos, formular las recomendaciones pertinentes y verificar, en el marco de sus funciones, los aspectos relacionados con el control de las operaciones, sin asumir directamente la administración de las cuentas ni la ejecución de las decisiones correspondientes.

3. ***¿Cómo debe diferenciarse técnicamente una advertencia sobre riesgos inherentes al uso compartido de credenciales de la imputación de una conducta irregular a una persona? ¿Qué evidencia y documentación requiere la recomendación y cuándo correspondería reportar una deficiencia comprobada?***

La advertencia sobre los riesgos inherentes al uso compartido de credenciales debe distinguirse de la imputación de una conducta irregular. La primera se refiere a la posibilidad de que el mecanismo de acceso comprometa la confidencialidad, integridad, disponibilidad o trazabilidad de la información; la segunda supone atribuir a una persona una actuación concreta, para lo cual se requieren elementos objetivos que sustenten dicha afirmación. Por tanto, la existencia de credenciales compartidas permite advertir sobre los riesgos asociados a esa práctica, pero no demuestra, que una persona haya consultado, alterado, eliminado o utilizado indebidamente la información.

Para sustentar una recomendación preventiva, el revisor fiscal debe documentar los hechos que conoce, la fuente de la información, los riesgos identificados y las razones técnicas que justifican la recomendación. Según las circunstancias, podrá dejar constancia de las comunicaciones recibidas, las condiciones de acceso conocidas, los controles existentes y las limitaciones de la información disponible. La documentación debe permitir comprender el fundamento de su juicio profesional y diferenciar los hechos verificados de las situaciones que constituyen riesgos potenciales o que requieren comprobación adicional. En este sentido, el artículo 9 de la Ley 43 de 1990 dispone que

el contador público dejará constancia de las labores realizadas para emitir su juicio profesional mediante papeles de trabajo.

La identificación de una deficiencia de control requiere una evaluación de los controles existentes y de la evidencia obtenida sobre su diseño, implementación o funcionamiento, de acuerdo con el alcance de la labor del revisor fiscal y el marco normativo aplicable. Cuando la evidencia permita establecer una deficiencia, deberá documentar su naturaleza, las circunstancias en que fue identificada, sus posibles efectos y la relevancia para las operaciones o la información de la copropiedad. La comunicación correspondiente deberá dirigirse a los responsables competentes, atendiendo a la naturaleza y gravedad de la situación, así como a las obligaciones profesionales y legales aplicables.

Cuando la evidencia no permita establecer que ocurrió una actuación irregular, el revisor fiscal debe limitar sus conclusiones a los riesgos o debilidades de control efectivamente identificados, sin atribuir responsabilidades personales. Si durante su labor identifica hechos que puedan generar obligaciones de comunicación o reporte, deberá evaluar lo que corresponda conforme a las disposiciones aplicables y a las circunstancias examinadas, sin que la sola existencia de credenciales compartidas permita concluir que se configura una irregularidad o un deber específico de informar a una autoridad.

4. ***¿Qué criterios profesionales permiten recomendar acceso diferenciado, consulta acompañada, copias u otros controles, sin obstaculizar la supervisión del Consejo? ¿Cuándo sería técnicamente admisible compartir o transferir credenciales y qué salvaguardas deberían evaluarse?***

Desde el punto de vista del ejercicio profesional de la revisoría fiscal, la evaluación de los riesgos asociados al acceso y uso de la correspondencia institucional debe considerar la naturaleza de la información, su relación con las operaciones de la copropiedad y los controles existentes para preservar su integridad y trazabilidad. En desarrollo de esta labor, el revisor fiscal puede recomendar que se evalúen mecanismos de acceso y consulta que permitan atender las necesidades de supervisión de los órganos competentes y, a la vez, mantener controles adecuados sobre el uso de la información.

Entre las alternativas que pueden ser objeto de evaluación se encuentran la asignación de accesos diferenciados, la consulta de información pertinente, la entrega de copias y el uso de mecanismos que permitan identificar las actuaciones realizadas sobre la correspondencia. La selección de una medida determinada dependerá de las circunstancias de la copropiedad, de los riesgos identificados y de las decisiones que correspondan a sus órganos competentes. Por tanto, la labor del revisor fiscal consiste en evaluar los riesgos relevantes para sus funciones, formular las recomendaciones que

estime pertinentes y verificar los aspectos relacionados con el control de las operaciones, sin asumir responsabilidades propias de la administración.

En cuanto al uso compartido o la transferencia de credenciales, desde una perspectiva de control, debe considerarse que el uso de una misma identificación por varias personas puede dificultar la determinación de quién accedió a la información o realizó una actuación sobre ella. Por esta razón, el revisor fiscal puede recomendar que se evalúen alternativas que permitan identificar a los usuarios y conservar la trazabilidad de sus actuaciones. La admisibilidad de una modalidad específica de acceso o transferencia deberá determinarse atendiendo a las autorizaciones, responsabilidades y disposiciones aplicables, aspectos cuya definición para el caso particular excede el alcance de la orientación técnico-profesional del CTCP.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las funciones que la Ley 675 de 2001 asigna al administrador, al consejo de administración y al revisor fiscal, particularmente en sus artículos 51, 55 y 57. Corresponde a los órganos competentes adoptar las decisiones de gestión que procedan, mientras que al revisor fiscal le compete evaluar los asuntos pertinentes para el cumplimiento de sus funciones profesionales y formular las recomendaciones correspondientes.

5. ***¿Cómo se preservan la independencia y la objetividad del revisor fiscal cuando un consejero solicita que se abstenga de emitir observaciones sobre controles relacionados con la gestión administrativa?***

La independencia y la objetividad del revisor fiscal se preservan mediante el ejercicio de su criterio profesional, sin que las solicitudes o manifestaciones de los integrantes del consejo de administración condicionen las observaciones que deba formular en desarrollo de sus funciones. En consecuencia, la petición de un consejero para que se abstenga de emitir observaciones sobre determinados controles no exime al revisor fiscal de evaluar los asuntos que resulten pertinentes para el cumplimiento de sus responsabilidades profesionales.

Al respecto, el artículo 37 de la Ley 43 de 1990 establece los principios de objetividad e independencia que deben orientar el ejercicio de la Contaduría Pública. La objetividad exige imparcialidad y actuación sin prejuicios, mientras que la independencia implica mantener autonomía mental y de criterio frente a intereses que puedan resultar incompatibles con dichos principios. A su vez, el artículo 57 de la Ley 675 de 2001 asigna al revisor fiscal el control de las distintas operaciones de la persona jurídica y remite a las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y demás disposiciones aplicables.

Por tanto, el revisor fiscal debe fundamentar sus observaciones en los hechos conocidos, la evidencia obtenida y las normas profesionales aplicables, documentando las situaciones que considere relevantes y comunicándolas conforme a sus funciones. Su actuación debe ser imparcial y proporcional a los asuntos examinados, sin omitir observaciones pertinentes por solicitudes particulares ni atribuir irregularidades sin fundamento suficiente.

Lo anterior no implica desconocer las competencias de los órganos de la propiedad horizontal, sino mantener la distinción entre las decisiones de administración y el juicio profesional independiente que corresponde al revisor fiscal. La evaluación de una eventual afectación de la independencia dependerá de las circunstancias concretas y de la evidencia disponible, sin que la sola formulación de una solicitud permita concluir que se ha configurado una interferencia indebida.

6. ***¿Qué normas profesionales y orientaciones técnicas resultan aplicables, y cómo varía su aplicación según las características de la copropiedad y el marco de aseguramiento correspondiente? Solicito precisar, en particular, elalcance del artículo 57 de la Ley 675 de 2001 y de la Ley 43 de 1990, sin presumir que todas las NIA sean obligatorias para toda copropiedad.***

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 establece que 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 y en las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las contempladas en la propia Ley 675 de 2001. Esta remisión debe interpretarse en concordancia con las características de la propiedad horizontal y con las disposiciones profesionales aplicables al ejercicio de la revisoría fiscal.

Por su parte, la Ley 43 de 1990 establece los deberes y principios que orientan el ejercicio profesional del contador público. En particular, su artículo 7 contiene los criterios relativos a las normas de auditoría generalmente aceptadas, mientras que el artículo 37 consagra los principios básicos de ética profesional, entre ellos la integridad, la objetividad, la independencia, la responsabilidad y la observancia de las disposiciones normativas. Asimismo, el artículo 9 regula los papeles de trabajo como soporte de las labores realizadas para emitir el juicio profesional.

En cuanto a las Normas de Aseguramiento de la Información, el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 establece los supuestos de aplicación obligatoria. Conforme a su numeral 1, los revisores fiscales de entidades clasificadas en el Grupo 1 y de entidades del Grupo 2 que superen los límites de activos o trabajadores allí previstos deben aplicar las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) en relación con el dictamen de los estados

financieros y las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar (ISAE) respecto de las responsabilidades señaladas en la disposición. El numeral 2 contempla el supuesto de determinadas entidades estatales. Para los revisores fiscales de las entidades no comprendidas en los numerales anteriores, el numeral 3 dispone la observancia de los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y las demás normas que lo desarrollen, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar voluntariamente las Normas de Aseguramiento de la Información previstas en el numeral 1. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los supuestos específicos de aplicación obligatoria previstos en otras disposiciones del mismo artículo.

Adicionalmente, los artículos 1.2.1.6 y 1.2.1.7 del Decreto 2420 de 2015 regulan, respectivamente, la aplicación del Código de Ética para Profesionales de la Contaduría y de las Normas Internacionales de Control de Calidad (NICC) por los contadores públicos que prestan servicios de revisoría fiscal, auditoría de información financiera, revisión de información financiera histórica u otros trabajos de aseguramiento. Por consiguiente, deben distinguirse las obligaciones éticas y profesionales aplicables al contador público de los supuestos específicos que determinan la aplicación obligatoria de las NIA y las ISAE.

En relación con la consulta, la evaluación de los riesgos asociados con el acceso, la custodia y la trazabilidad de la correspondencia institucional debe realizarse en el marco de las funciones del revisor fiscal y de las normas profesionales que le resulten aplicables. La profundidad y los procedimientos de esa evaluación dependerán de las circunstancias de la copropiedad, de la relevancia de la información para las operaciones examinadas, de los riesgos identificados y del marco de aseguramiento aplicable. En todo caso, el revisor fiscal debe fundamentar sus observaciones en evidencia suficiente para respaldar su juicio profesional, documentar las labores realizadas y mantener la independencia entre las funciones de fiscalización y las responsabilidades administrativas.

En consecuencia, no puede presumirse que todas las copropiedades sujetas a revisoría fiscal deban aplicar obligatoriamente la totalidad de las NIA. La determinación del marco aplicable exige examinar los supuestos previstos en el DUR 2420 de 2015 y las demás disposiciones pertinentes. La orientación del CTCP se circunscribe a explicar el alcance técnico-profesional de estas normas, sin resolver controversias particulares sobre el acceso a la correspondencia institucional ni sustituir las competencias de los órganos de la propiedad horizontal o de las autoridades legalmente 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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente CTCP

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