

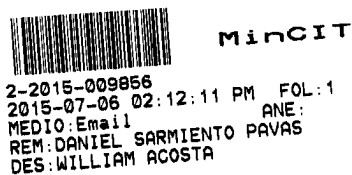


Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00342

Bogotá, D.C.,

Señor  
**WILMAN ACOSTA**  
[wav2004@yahoo.com.ar](mailto:wav2004@yahoo.com.ar)



Destino: Externo  
Asunto: Consulta

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	02 de julio de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-569- CONSULTA
Tema	Certificación de estados financieros

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta que por traslado hizo la Junta Central de Contadores, mediante Número de Radicación: 35274-15

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Una Persona (sic) Jurídica (sic) que pertenece al régimen de Propiedad Horizontal puede presentar sus Estados Financieros sin la firma del Contador que los elaboro ??,  
Es valido (sic) que los Estados Financieros solo tengan la firma del Revisor Fiscal y del Administrador ??.”*

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Sobre el interrogante planteado, nos permitimos señalar que se encuentra resuelto en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2015-098 del 28 de abril de 2015, el cual se adjunta.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)





**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. /Daniel Sarmiento P.



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

Bogotá D. C., **28 ABR. 2015**

Señora  
**MARIA DEL CARMEN PERILLA MONROY**  
Carrera 15 No. 83 – 24 Oficina 306  
Bogotá - Colombia  
Celular: 313 423 7239  
[mariadelcarmenperilla@yahoo.es](mailto:mariadelcarmenperilla@yahoo.es)

Fecha de Radicado	04 de febrero de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-098– CONSULTA
Tema	Certificación de estados financieros

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta que por traslado hizo la Junta Central de Contadores, mediante Número de Radicación: 0289-15.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

**"HECHOS**

1. *El conjunto residencial QUINTAS DEL SERREZUELA PH del municipio de Mosquera (Cundinamarca) fue constituido Propiedad Horizontal mediante escritura pública No. 1582 del día 17 de julio de 2002 otorgada en la Notaria 41 del círculo de Bogotá*
2. *En el reglamento de la copropiedad se estableció que la Propiedad Horizontal contaría con un Administrador, un Consejo de Administración integrado por siete (7) copropietarios y un (1) Revisor Fiscal.*
3. *En mi calidad de Contadora Publica titulada e inscrita ante esa corporación, me poseíe en el cargo de Revisor Fiscal para el periodo 2013.*
4. *Con el fin de realizar unos procedimientos contables adecuados, el Consejo de Administración determine la contratación (sic) de un auxiliar contable para que apoyara en estos menesteres al administrador.*
5. *Durante la asamblea general anual de copropietarios celebrada el día 31 de marzo de 2014, la administración de la copropiedad presento los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año 2013, de conformidad con las funciones establecidas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, previamente dictaminados por la revisoría fiscal.*
6. *Una vez sometidos a consideración de la asamblea de copropietarios, los estados financieros fueron aprobados junto con el informe de administración.*

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

7. *Transcurridos varios meses después de la celebración de la asamblea y de la respectiva aprobación de los informes, algunos miembros del consejo de administración, pretendiendo desestabilizar los órganos de control y administración de la copropiedad, aducen que los informes financieros presentados a ellos y la asamblea de copropietarios, carecen de validez en tanto los mismos fueron firmados por la administradora y la mencionada auxiliar quien identifica en dichos documentos como "contador" para efectos de identificar quien los habrá (sic) elaborado pero en ningún caso para suplantar a un contador público titulado y juramentado.*
8. *La ley 675 no exige que el Administrador ostente la calidad de Contador Público juramentado e inscrito, pero establece dentro de sus funciones las siguientes:*

*"Artículo 51.- Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto."*

**CONSULTA**

*Teniendo en cuenta lo brevemente expuesto y con apoyo en la norma vigente para las copropiedades y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal reglado por la ley 675 de 2001, solicito a esa entidad se aclaren las siguientes inquietudes e interrogantes:*

1. *Son válidos los estados financieros presentados a la asamblea general de copropietarios firmados por el administrador, certificando que su información corresponde a la consignada en los libros contable, junto con la firma de la persona que los realice en su calidad de auxiliar de la administración habiéndose esta última identificado como "contador", mas no intentando suplantar a ningún profesional en la contaduría pública (sic) titulado y juramentado dado que en ningún momento consigno, número de tarjeta profesional ni inscripción oficial alguna.*
2. *Se incurre en alguna falta por el hecho de que una persona se identifique simplemente como "contador" en los documentos presentados a la asamblea de copropietarios donde no se requiere la firma de un contador público titulado e inscrito ante la Junta Central de Contadores puesto que existe norma específica que determina que es responsabilidad exclusiva del administrador al tenor del numeral 4 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001.*
3. *Atendiendo que dentro de la normatividad colombiana vigente no existe precepto alguno que obligue a las propiedades horizontales a contratar un contador público titulado, son susceptibles de dictamen por parte de la revisoría fiscal, los estados financieros presentados por el administrador quien es el responsable legal de "llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad" así como de preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior. los balances de prueba y su*



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

- respectiva ejecución presupuestal de conformidad con las funciones establecidas en el precitado Artículo 51 de la ley 675 de 2001.
4. De encontrarse necesaria la firma de un Contador Público en los estados financieros, como lo ha afirmado el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, se estaría afirmando entonces que todas las propiedades horizontales reguladas por una ley especial tendrían que contar con un profesional de la contaduría inscrito oficialmente y con Tarjeta expedida por la Junta Central de contadores.
  5. Dado que el precepto legal tiene una mayor jerarquía que un concepto técnico, existe norma en concreto o decreto reglamentario que haya modificado, derogado o dejado sin valor lo estipulado al respecto por la ley 675 de 2001.

*Precisamente ante la ambigüedad presentada y con el ánimo de subsanar cualquier inconsistencia o errado procedimiento en el desarrollo de la función de revisor fiscal encargada por la asamblea de propietarios, reitero la solicitud de aclarar lo puntos en comento y aquellos que como consecuencia de lo expuesto requieran de su concepto y calificación”.*

#### **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Para dar respuesta a las inquietudes del consultante, se debe observar el numeral 1 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 que dice:

*“Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. *Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.”*  
(Subrayado fuera de texto)

El artículo 37 de la Ley 222 de 1995 especifica:

*“El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.”*

El artículo 38 de la Ley 222 de 1995 establece:

*“Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.*



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

*Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente.*

*Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia."*

El artículo 1° de la Ley 43 de 1990 establece:

**"Del Contador Público.** Se entiende por contador público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de la profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable."

Por su parte, el artículo 2° aclara cuáles actividades se consideran relacionadas con la ciencia contable en los siguientes términos:

**"De las actividades relacionadas con la ciencia contable en general.** Para los efectos de esta ley se entienden por actividades relacionadas con la ciencia contable en general todas aquellas que implican organización, revisión y control de contabilidades, certificaciones y dictámenes sobre estados financieros, certificaciones que se expidan con fundamentos en los libros de contabilidad, revisoría fiscal prestación de servicios de auditoría, así como todas aquellas actividades conexas con la naturaleza de la función profesional del Contador Público, tales como: la asesoría tributaria, la asesoría gerencial, en aspectos contables y similares." (Subrayado fuera de texto).

Finalmente, el artículo 3° de la Ley 43 de 1990 dispone:

**"De la inscripción del contador público.** La inscripción como contador público se acreditará por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores. (...) Par 3°- En todos los actos profesionales, la firma del contador público deberá ir acompañada del número de su tarjeta profesional". (Negrilla fuera del texto)

En estas circunstancias, el firmar estados financieros como contador, sí es una prerrogativa exclusiva de los contadores públicos y no puede ser efectuada por ninguna persona que no ostente tal calidad en el país.

El hecho de que el administrador de la propiedad horizontal someta a aprobación de la asamblea general de copropietarios los estados financieros, requiere según la Ley 222 de 1995 que estos sean certificados, es decir, deben estar firmados por el representante legal y el contador público que los preparó, por lo cual, el contador para acreditar su competencia profesional debe acompañar su firma con su número de tarjeta profesional. El incumplimiento de esta disposición hará que los estados financieros se entiendan como no presentados.

Carrera 13 No. 28 - 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

La disposición del artículo 51 de la Ley 675 no debe entenderse fuera de contexto. El administrador responde por la contabilidad, porque esta hace parte de la marcha de la copropiedad, así como lo hacen todos los representantes legales de todas las entidades en el país. Pero esto no significa que no se requiera que un contador público deba certificar con anterioridad la información presentada antes de ser dictaminada por el revisor fiscal cuando sea del caso.

Por otro lado, debe recordarse que el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad de la revisoría fiscal para los conjuntos de uso comercial o mixto y permite su designación de manera voluntaria para los conjuntos de uso residencial. En este orden de ideas, todas las copropiedades deben llevar contabilidad pero las de uso residencial exclusivo no están obligadas a tener revisor fiscal. Sin embargo, todas las que lo tengan, deben preparar estados certificados por un contador público, dado que el revisor fiscal solo puede dictaminar estados financieros que tengan esa condición.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: WFF/GSA/DSP

