



CTCP-10-00723-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2018-009949

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	28 de mayo de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-484-CONSULTA
Tema	PH Prestadores de actividades relacionadas con la ciencia contable

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN:**

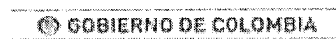
El ejercicio de las actividades técnico contables establecidas en el artículo 2 de la ley 43 de 1990, deben ser realizadas por Contadores Públicos habilitados legalmente para ejercer la profesión, así como por Sociedades de Contadores Públicos, en armonía con lo definido en el artículo 4 de la ley 43 de 1990.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v12



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una de las líneas de negocio que manejamos tanto como persona jurídica, así como personas naturales, es la de administración en propiedad horizontal y manejo contable con las siguientes figuras:*

- 1.- Como persona jurídica: somos administradores, representantes legales y llevamos con nuestros contadores, la contabilidad de los conjuntos.*
- 2.- En algunos casos como persona jurídica somos igualmente administradores y llevamos a los conjuntos un sub administrador, contador y el mismo es responsable de los dos ítems.*
- 3.- Igualmente nuestro equipo de trabajo en algunas oportunidades, como personas naturales, son nombrados administradores, representantes legales y llevan la contabilidad de los conjuntos.*
- 4.- En otros conjuntos también nuestro equipo de trabajo en algunas oportunidades, como personas naturales, son nombrados uno como administrador y representante legal y su esposo como contador lleva la contabilidad del conjunto.*

*Todas las figuras anteriores, teniendo claro que los conjuntos cuentan con un REVISOR FISCAL 100%, autónomo e independiente que nombra la respectiva Asamblea de Propietarios y apoyados en la ley 675, de la cual destacamos algunos ítems relevantes.*

## CAPITULO XI

### *Del administrador del edificio o conjunto*

*ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.*

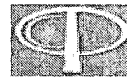
*PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



*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:*

- 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.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 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.*

*A pesar de lo aquí expuesto un residente nuevo en un conjunto manifiesta que en cualquiera de las figuras aquí presentadas existe inhabilidad, pero para nosotros las inhabilidades se presentarían de manera evidente si asumiésemos la Revisoría Fiscal, de lo contrario estimamos NO existe inhabilidad alguna como administradores y contadores al mismo tiempo.*

*Lo anterior nos obliga a hacer la consulta frente a su entidad, con la pregunta, ¿existe alguna norma que nos impida (sic) seguir realizando nuestras labores y expresamente prohíba nuestra gestión, como actualmente la desarrollamos?"*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En relación con la opción de que el Contados Público y el Administrador puedan ser la misma persona, el CTCP se refirió a este tema en el concepto 2014-361, que puede ser consultado en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.



En el evento en que un Contador Público - Administrador suscribiera los estados financieros actuando en estas dos calidades, esto representaría un incumplimiento de lo establecido en las normas profesionales y una violación del código de ética. Al respecto el Art. 10 de la Ley 43 de 1990 establece con respecto a la Fe Pública:

**Art. 10. De la fe pública.** *La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes.*

Por lo tanto, este Consejo considera que no es adecuado que la misma persona firme en sus dos calidades, dado que sería simultáneamente responsable de los estados financieros, y daría fe pública sobre información financiera que el mismo ha preparado y de la cual es responsable.

Además, cabe recordar que entre los principios básicos de la ética profesional, el artículo 37.3 de la Ley 43 de 1990 establece que “el Contador Público deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiere considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad”, por lo cual el contador público no deberá prestar un servicio profesional, si alguna situación afecta su imparcialidad o influye indebidamente en su juicio profesional con respecto a dicho servicio.

De igual manera, el Código de Ética compilado en el Decreto 0302 de 2015, proporciona un marco conceptual con el ánimo de identificar, evaluar y responder a las amenazas en el cumplimiento de los principios fundamentales. Si las amenazas identificadas no son claramente irrelevantes, el Contador Público debe, donde sea apropiado, aplicar salvaguardas para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable, donde no se vea comprometido el cumplimiento de los principios fundamentales. Si el contador público no puede adoptar las salvaguardas apropiadas debe declinar o suspender el servicio profesional específico involucrado, o cuando sea necesario desvincularse del cliente (en el caso de un contador público independiente) o de la entidad contratante (en el caso de un contador público dependiente).

Con respecto a los requisitos que deben cumplir los prestadores de servicios contables el CTCP se ha pronunciado en los conceptos 2014-120, 2014-168, 2014-266. En todo caso, al prestar servicios relacionados con la ciencia contable se aplicará lo establecido en la Ley 43 de 1990.



De acuerdo con lo anterior, si los servicios prestados a las unidades residenciales incluyen verificar la exactitud e integridad de la información financiera, a través de un profesional de la Contabilidad, en su calidad de Contador Público o Revisor Fiscal, se estaría frente a la prestación de un servicio relacionado con la ciencia contable, que en opinión de este Consejo requeriría el registro ante la Junta Central de Contadores. Esto es consistente con lo establecido en los artículos 1° y 2 de la Ley 43 de 1990, y los artículos 37 y 38 de la Ley 222 de 1995, entre otras normas.

Para terminar, es relevante recordar que el ejercicio de las actividades técnico contables establecidas en el artículo 2 de la ley 43 de 1990, deben ser realizadas por Contadores Públicos habilitados legalmente para ejercer la profesión, así como por las Sociedades de Contadores Públicos, en armonía con lo definido en el artículo 4 de la ley 43 de 1990.

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 de la Ley 1755 de 2015, 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



PN Propiedad horizontal - Mayo 14

Documento

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia****COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO INFO@MINCIT.GOV.CO**

DE: jcesguerraa@gmail.com

1-2018-009949

Jul 12

PARA: Consultas ctcp

C.COPIA

ASUNTO: Consulta posibles Inhabilidades

FECHA: 5/28/2018 8:34:36 p. m.

**CONTENIDO**

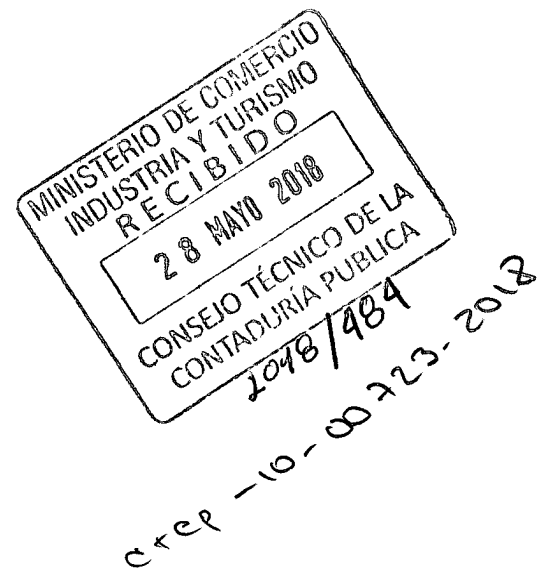
Buenas tardes,

Respetados Señores,

Una de las líneas de negocio que manejamos tanto como persona jurídica, así como personas naturales, es la de administración en propiedad horizontal y manejo contable con las siguientes figuras:

1-. Como persona jurídica: somos administradores, representantes legales y llevamos con nuestros contadores, la contabilidad de los conjuntos.

ANEXO:



Buenas tardes,

Respetados Señores,

Una de las líneas de negocio que manejamos tanto como persona jurídica, así como personas naturales, es la de administración en propiedad horizontal y manejo contable con las siguientes figuras:

- 1-. Como persona jurídica: somos administradores, representantes legales y llevamos con nuestros contadores, la contabilidad de los conjuntos.
- 2-. En algunos casos como persona jurídica somos igualmente administradores y llevamos a los conjuntos un sub administrador, contador y el mismo es responsable de los dos items.
- 3.- Igualmente nuestro equipo de trabajo en algunas oportunidades, como personas naturales, son nombrados administradores, representantes legales y llevan la contabilidad de los conjuntos.
- 4-. En otros conjuntos también nuestro equipo de trabajo en algunas oportunidades, como personas naturales, son nombrados uno como administrador y representante legal y su esposo como contador lleva la contabilidad del conjunto.

Todas las figuras anteriores, teniendo claro que los conjuntos cuentan con un REVISOR FISCAL 100%, autónomo e independiente que nombra la respectiva Asamblea de Propietarios y apoyados en la ley 675, de la cual destacamos algunos items relevantes.

## CAPITULO XI

### Del administrador del edificio o conjunto

**ARTÍCULO 50. *Naturaleza del administrador.*** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

**PARÁGRAFO 2º.** En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.



**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:

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.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
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.

A pesar de lo aquí expuesto un residente nuevo en un conjunto manifiesta que en cualquiera de las figuras aquí presentadas existe inhabilidad, pero para nosotros las inhabilidades se presentarían de manera evidente si asumiésemos la Revisoría Fiscal, de lo contrario estimamos NO existe inhabilidad alguna como administradores y contadores al mismo tiempo.

Lo anterior nos obliga a hacer la consulta frente a su entidad, con la pregunta, ¿ existe alguna norma que nos impida seguir realizando nuestras labores y expresamente prohíba nuestra gestión, como actualmente la desarrollamos?

Muchas gracias por su atención y colaboración.

Cordialmente,

JUAN CARLOS ESGUERRA A

Cordialmente,

JUAN CARLOS ESGUERRA A





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 15 de Junio del 2018

**1-2018-009949**

Para: **jcesguerraa@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2018-011055**

JUAN CARLOS ESGUERRA

Asunto: Consulta 2018-484

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-484 PH Prestadores de actividades de la ciencia contable  
publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO - leonardo varon garcia - luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6

Calle: 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Contratador(571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
THE ECONOMIC ASSOCIATION



BO 2018002042

GD-FM-009.v12