



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

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

Bogotá D. C., 22 AGO. 2013

Señora  
**MARIA DE LOS ANGELES BRAVO TORRES**  
[anjelez2000@yahoo.com](mailto:anjelez2000@yahoo.com)

REFERENCIA:	
Fecha de radicado	12 de Marzo de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013 – 058 – CONSULTA
Tema	Obligatoriedad de un conjunto residencial a contratar los servicios profesionales de un contador público.

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 lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"De manera respetuosa me dirijo a ustedes para solicitar su autorizado concepto en cuanto a la obligatoriedad que tiene un Conjunto Residencial que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, para contratar los servicios profesionales de un Contador Público.*

*Informo además que dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal se contempla la contratación de un Revisor Fiscal que si debe ser Contador Público, pero, dentro del mismo Reglamento se estipula que la contabilidad será llevada por un auxiliar contable".*

#### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

A continuación se procede a dar respuesta a la solicitud del peticionario en los siguientes términos:



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

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

No existe ninguna disposición legal que obligue a un conjunto residencial que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, a contratar los servicios profesionales de un contador público. Por lo anterior, la decisión de contratar los servicios profesionales de un contador público es competencia exclusiva de la Asamblea de Copropietarios.

Sin embargo, existen disposiciones legales relacionadas con el tema, las cuales es necesario mencionar:

- El numeral 5° del artículo 51 de la Ley 675 establece lo siguiente en cuanto a las funciones básicas del administrador: *"Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto."*

Lo anterior significa que si el administrador está habilitado y tiene las competencias y habilidades necesarias para llevar la contabilidad lo debe hacer, o en su defecto lo hará por interpuesta persona, según lo dispongan los estatutos.

- El artículo 37 de la Ley 222 de 1995 establece lo siguiente en relación con los Estados Financieros Certificados: *"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."*

Como se puede observar, la ley establece que los estados financieros que se pongan a disposición de los asociados o terceros, deberán estar certificados, lo que implica la verificación por parte de un contador público de las afirmaciones reveladas en los estados financieros.

- El artículo 38 de la Ley 222 de 1995 establece lo siguiente en relación con los Estados Financieros Dictaminados: *"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."*

Así las cosas, para que los estados financieros puedan ser dictaminados por el revisor fiscal, deberán previamente haber sido certificados por el contador público que los preparó.

Por su parte, el artículo 35 de la Ley 43 de 1990, establece entre otras cosas lo siguiente: *"...El Contador Público como depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos. Esta certificación, hará parte integral de lo examinado..."*





**MinCT**  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

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

En conclusión, la decisión de contratar los servicios profesionales de un contador público es potestad de la Asamblea General de Copropietarios, lo que significa que la contabilidad puede ser llevada por un auxiliar contable, por el administrador, quien es el responsable, o por cualquier otra persona calificada para ello. Sin embargo, para ello se debe tener en cuenta que los estados financieros que se presenten para su aprobación a la Asamblea General, deberán estar certificados por el contador público que los preparó, y si la ley o los estatutos obligan a tener revisor fiscal, dichos estados financieros certificados deberán también estar dictaminados, lo que significa que deberán estar acompañados de la opinión profesional del revisor fiscal.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: Salvo disposición legal en contrario, 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,

  
**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
Presidente

Proyecto: Carlos Castro Losada  
Consejero Ponente: LACR  
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP