



CTCP-10-00278-2017  
Bogotá D. C.,

Señor(a)  
**LUIS EDUARDO CORREA GONZALEZ**  
[Lecorrea2003@hotmail.com](mailto:Lecorrea2003@hotmail.com)

Asunto: **Consulta**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	28 de febrero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017 – 178 – CONSULTA
Tema	ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

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, 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.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

*Mediante la presente me permito respetuosamente exponer los siguientes 3 casos relacionados al edificio de propiedad horizontal donde soy copropietario.*

##### 1. - ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

*Los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 no fueron aprobados por la Asamblea General de febrero de 2017, debido a varias observaciones de los asistentes. El Presidente sugirió "un Comité que estudiara esa situación".*

*Una de la funciones de la asamblea general de acuerdo al numeral 2 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 es: "Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador".*

*A su vez el artículo 39 de la misma Ley dice:*

*La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

*En este orden de ideas:*

*1.1 – Qué plazo tiene la asamblea para aprobar o improbar nuevamente los estados financieros?*

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



1.2 – Si la asamblea imprueba de nuevo los estados financieros, qué plazo definitivo tiene la asamblea para aprobar los estados financieros antes de la asamblea general del 2018?

**2. - REVISOR FISCAL – FIRMA Y DICTAMINACIÓN ESTADOS FINANCIEROS**

El edificio, de acuerdo a sus estatutos puede elegir un revisor fiscal o cualquier otra figura de ente fiscalizador. Al principio ese ente se denominó auditor de cuentas y desde el 2009 se denomina veedor de cuentas. El reglamento no define sus funciones, sin embargo ese veedor firma y dictamina los estados financieros.

En la mencionada asamblea de 2017 se le preguntó al veedor de cuentas porque no firmaba los estados financieros y su informe con el número de la tarjeta profesional, teniendo en cuenta que el parágrafo 3 del artículo 3 de la Ley 43 de 1990 dice: En todos los actos profesionales, la firma del contador público deberá ir acompañada del número de su tarjeta profesional. El veedor, quien desempeña ese cargo desde el 2014, respondió que no lo hacía porque no era contador sino administrador de empresas.

Ahora de acuerdo al artículo 10 de la Ley 43 de 1990:

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 el caso 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.

PAR.—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 En este orden de ideas:

2.1 – Puede un administrador de empresas firmar y dictaminar los estados financieros de un edificio o conjunto de propiedad horizontal?

2.2 – Si no puede, qué delito estaría cometiendo al firmar y dictaminar estados financieros?

**3. - INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN (administrador y consejo administrativo)**

La administración del edificio no anexa a los estados financieros sus informes de gestión ni los pone a disposición de los copropietarios, sino que los leen durante la asamblea, lo que dificulta analizar los estados financieros para aprobarlos o improbarlos de acuerdo a como lo ordena la Ley 675 de 2001 (ver numeral 1 arriba). Lo mismo sucede con con el informe del veedor de cuentas.

Por otro lado, el artículo 46 de la Ley 222 de 1995 establece que:

Terminado cada ejercicio contable, en la oportunidad prevista en la ley o en los estatutos, los administradores deberán presentar a la asamblea o junta de socios para su aprobación o improbación, los siguientes documentos:

1. Un informe de gestión
2. Los estados financieros de propósito general, junto con sus notas, cortados a fin del respectivo ejercicio.
3. Un proyecto de distribución de las utilidades repartibles. Así mismo presentarán los dictámenes sobre los estados financieros y los demás informes emitidos por el revisor fiscal o por contador público independiente.

El CTCP en su concepto 005 de 2009 dice:

Dado que el Título IV del Código de Comercio regula lo referente a libros de comercio, incluidos los de contabilidad y que la Ley 222 de 1995 regula esta materia, sus disposiciones resultan también aplicables a la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro.

Ahora, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que los edificios y conjuntos de propiedad horizontal son entidades sin ánimo de lucro.

En este orden de ideas:

3.1 – Estaría el administrador y el consejo administrativo contraviniendo la norma del artículo 46 de la Ley 222 de 1995?



3.2 – Si la están contraviniendo, se podría impugnar las decisiones de la asamblea por desviarse de la aplicación de las normas, o demandar la convocatoria por no anexar o poner a disposición de los copropietarios alguno de los documentos o informes referenciados en el artículo 46 de la Ley 222 de 1995?

(...)

La aclaración consiste en que el edificio de propiedad horizontal, donde (sic) son propietario, es un edificio de uso residencial (no es comercial ni mixto)"

## 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, 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.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

1. Respecto a las preguntas 1.1 y 1.2 planteadas en la consulta, en nuestra opinión, no existe una opinión en materia técnico contable, por cuanto daremos traslado parcial a la Superintendencia de Sociedades, por ser el organismo competente para dar respuesta a esta inquietud.
2. En los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de copropietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto. En relación con este tema, la ley ha establecido que cuando el revisor fiscal sea potestativo, no lo será obligatorio cumplir con las funciones contempladas en el Art. 207 del C. Co., sino aquellas funciones que los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) o la Junta de Socios (Asamblea de Propietarios) le asignen, queriendo decir esto que lo que no está ordenado o pedido por la ley puede ser obviado. El parágrafo del mencionado artículo indica lo siguiente:

*"(...) Art. 207. Parágrafo.- En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo de revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o Asamblea General, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos." (Negrilla por fuera del texto).*

De acuerdo con lo anterior, en los edificios de uso exclusivamente residencial, dado que no existe obligación de tener revisor fiscal, el máximo órgano social tiene libertad para definir sus funciones. Además de lo anterior el Revisor Fiscal potestativo podría no tener la calidad de contador público, caso en el cual el revisor no podrá autorizar con su firma los estados financieros ni dictaminar sobre ellos.

Para dar respuesta a las preguntas 2.1 y 2.2, en nuestra opinión, la función de firmar y dictaminar los estados financieros de una copropiedad de carácter residencial, recae únicamente en el revisor fiscal quien debe ostentar obligatoriamente para este fin, la calidad de contador público con tarjeta profesional vigente. Al momento en que los estados financieros sean firmados por un profesional diferente a contador, dichos estados financieros carecerán de cualquier validez ante terceros.



3. Acerca de sus preguntas 3.1 y 3.2, es necesario aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento. Por tanto, el CTCP no tiene la competencia para resolver éste tipo de inquietudes. De acuerdo a los anterior, procederemos a dar traslado parcial de su pregunta, a la Superintendencia de Sociedades.

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 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.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Luis Henry Moya Moreno



63925330

CTCP-10-00295-2017  
Bogotá D. C.,



MincIT

2-2017-006829  
2017-04-20 01:54:46 PM FOL: 1  
MEDIO: Postexpress ANE: 2  
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont  
DES: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Doctor  
**MAURICIO ESPAÑOL LEON**  
Coordinador Grupo de Investigación y Regulación Contable  
Superintendencia de Sociedades  
Avenida el Dorado No. 51-80  
Bogotá – Colombia

Destino: Externo  
Asunto: **Consulta**  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	28 de febrero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 – 178 – CONSULTA
Tema	Traslado por falta de competencia

Respetada doctora:

En virtud del artículo 1 del decreto 3567 de 2011 "Funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública" y por considerarlo de su competencia, me permito trasladar las preguntas 1.1, 1.2, 3.1 y 3.2 de la consulta formulada por el Señor LUIS EDUARDO CORREA (documento adjunto), de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

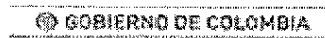
Sabré apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de la misma.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Adjunto: 2 folios  
Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6  
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v12





Redetrans  
Red Especializada en  
Transporte Hebebrans S.A.

REDMAIL					
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6



RED ESPECIALIZADA EN  
TRANSPORTE HEBEBRANS S.A.

AV. EL DORADO 7 - CONTRATO DE TRANSPORTES  
NO SOMOS RESPONSABLES DE TARDAR EN EL



21-04-2017 2:01:56 PM		DESTINO: BOGOTA - CUNDINAMARCA		SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES		63925330	
ORIGEN: BOGOTA - CUNDINAMARCA		NOMBRE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES		GRUPO DE GESTIÓN DOCUMENTAL		VENTANILLA 6	
NOMBRE: MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y DIRECCIÓN: CL. 2A 13A c. COBAMO		DIRECCIÓN: AVE EL DORADO 51 80		VALOR PLETE		2,392	
TEL: 6067676 C.C. & NIT: 630115297		TEL: 0		VALOR DECLARADO		0	
UND 1 PESO: 1 KVOL: 0 DOC: null		E-MAIL: null		COSTO MANEJO 2017		0	
OBSERVACIÓN: 2-2017-006829		C.C. & NIT: 630115297		VALOR TOTAL		2,392	
CORREO RECIBIDO		CORREO RECIBIDO		CORREO RECIBIDO		CORREO RECIBIDO	

SOMOS GRANDES CONTIENE TEMAS RES. D.M. 00047 DEL 30 DE ENERO 2014 - SENIA AUTOGUANTENIEMBRE RES. No. 00732 DEL 27 DE AGOSTO 2013





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

Bogotá D.C., 20 de Abril del 2017

**1-INFO-17-004136**

Para: **Lecorrea2003@hotmail.com**

**2-INFO-17-004408**

CONSULTAS CTCP

Asunto: 2017-178 EHMB RV: Consulta CTCP07-1 Aclara Consulta CTCP07 del 2017-02-28

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-178.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO



