

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2022-013788</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>23 de mayo de 2022</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2022-0292</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal - Varios temas</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(...) Son tres consultas:*

*1.) Se retiran el Contador y representante legal de una propiedad horizontal, se niegan a firmar los Estados Financieros del tiempo en que estuvieron ejerciendo su cargo ... ¿Se debe hacer alguna aclaración por esta situación? ¿El contador que ingresa puede firmar con alguna salvedad? ¿Cuál es la conducta a seguir?*

*2.) El conjunto no aprueba estados financieros año 2020, por duda en varios rubros en especial cartera. La asamblea dispone una auditoria, la cual por diferentes motivos no se realiza. En la última asamblea por insinuación de la revisoría fiscal “mejor aprobar esos estados financieros, para salir de ese tema y no entrar en más gastos “. ¿Esa actitud o comportamiento es legal o ético del revisor fiscal”.*

*3.) El señor Revisor fiscal es conocido o amigo del administrador de turno quien trajo su hoja de vida y fue elegido por la asamblea. ¿Hay alguna inhabilidad o conflicto de intereses para ejercer el cargo de revisor fiscal?”*

### CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**1.) Se retiran el Contador y representante legal de una propiedad horizontal, se niegan a firmar los Estados Financieros del tiempo en que estuvieron ejerciendo su cargo ... ¿Se debe hacer alguna aclaración por esta situación? ¿El contador que ingresa puede firmar con alguna salvedad? ¿Cuál es la conducta a seguir?**

Mediante el concepto 2020-0749<sup>1</sup> que emitió el CTCP, con relación al contador en una Copropiedad, se dio respuesta manifestando:

*“(…) 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 de la información.*

*(…)*

*Así mismo, señalamos que de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001, “el Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”. Además en el artículo 51 se establecen las funciones del Administrador. También, los miembros del consejo de administración son administradores (art. 22 ley 222 de 1945), además son órgano de administración (ley 675 de 2001, art. 36), por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad, y la responsabilidad a su vez se genera por acción o por omisión, en consecuencia, tal como lo indica el artículo 24 de la citada Ley 222 de 1995. Igualmente es importante tener en cuenta lo estipulado por el artículo 43 de la Ley antes citada sobre responsabilidad penal, cuando fuere el caso.*

*Por otra parte si la peticionaria considera que el contador o el revisor fiscal han cometido faltas en el ejercicio de sus funciones o en la información que certifica que violen las normas que rigen la profesión le aclaramos que con base en lo establecido en los artículos 35, 37.4, 37.6, 37.7, 69 y 70 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales. (…)”*

De acuerdo a lo anterior y en consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar al tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de la Resolución 604 del 2020 de la JCC, que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

En cuanto a los estados financieros para que tengan validez legal, como ya lo ha expuesto el CTCP, deben estar debidamente certificados en los términos del artículo 37 de la Ley 222 de 1995 los cuales deben estar firmados por quienes los deben certificar, debiendo tener en cuenta lo establecido en lo pertinente, por el Decreto 2270 de 2019.

---

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=c2c446e9-b14a-4d32-ae92-fd229fc7c08>

**2.) El conjunto no aprueba estados financieros año 2020, por duda en varios rubros en especial cartera. La asamblea dispone una auditoria, la cual por diferentes motivos no se realiza. En la última asamblea por insinuación de la revisoría fiscal “mejor aprobar esos estados financieros, para salir de ese tema y no entrar en más gastos “. ¿Esa actitud o comportamiento es legal o ético del revisor fiscal”.**

Como se menciona en la respuesta a la pregunta No. 1, el CTCP no tiene el alcance de dar respuesta a las actuaciones del revisor fiscal. Sin embargo es conveniente recalcar que el revisor fiscal acorde con el artículo 213 del Código de Comercio, norma a la cual remite supletivamente el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, tiene derecho a intervenir en las deliberaciones de la asamblea, pero la decisión sobre las observaciones o recomendaciones que haga es de exclusiva potestad de los asambleístas.

**3.) El señor Revisor fiscal es conocido o amigo del administrador de turno quien trajo su hoja de vida y fue elegido por la asamblea. ¿Hay alguna inhabilidad o conflicto de intereses para ejercer el cargo de revisor fiscal?**

La Ley 675 de 2001 no establece ningún tipo de inhabilidad para la relación personal referida en la consulta. No obstante, lo anterior, se debe tener en cuenta que los Revisores Fiscales deben cumplir los principios con las normas legales vigentes como lo señala la Ley 43 de 1990 en su artículo 8, entre ellas “observar las normas de ética profesional, cuyos principios básicos están discriminados en el artículo 37. En la misma Ley se indica respecto de su pregunta, algunas inhabilidades y posibles causas de conflictos de interés señaladas en el artículo 50 que recomendamos estudiar para formarse un criterio claro al respecto. Así mismo, en el anexo 4 del DUR 2420 de 2015, un contador público está obligado a establecer si existen amenazas que afecten su cumplimiento, y a establecer las salvaguardas que sean pertinentes.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20