

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2025-012197
Fecha de Radicado	21 de abril de 2025
No. Radicación CTCP	2025-0134
Tema	Dictamen de EEFF PH residencial por contador público independiente

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. ¿Los conjuntos residenciales que no eligen revisor fiscal por no estar obligados a hacerlo, deben presentar sus estados financieros de fin de ejercicio dictaminados por un contador público independiente quién actuaría como Auditor Externo?
2. ¿El contador público independiente que se designe, podrá ser copropietario del mismo conjunto residencial?
3. ¿El contador público independiente que se contrate para dictaminar los estados financieros debe ser nombrado por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración o por el Administrador (representante legal)? (...)"

RESUMEN:

Las disposiciones legales vigentes no exigen a los conjuntos residenciales contar con un revisor fiscal ni con un contador público independiente, salvo que así lo determinen sus estatutos o lo apruebe expresamente la asamblea general de copropietarios. En estos casos, la entidad estará únicamente obligada a emitir estados financieros certificados (firmados por el representante legal y por el contador público responsable de su elaboración).

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

Respecto de la consulta formulada, el CTCP se refirió sobre una situación similar en el concepto 2024-0456, en donde se indicó que si las disposiciones legales no obligan a una entidad a contar con revisor fiscal (artículos 2 y 13 de la Ley 43 de 1990, 56 de la Ley 675 de 2001, y el artículo 34 de la Ley 222 de 1995), la entidad estará obligada únicamente a emitir estados financieros certificados, en los términos del artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

*"Estos estados deberán ser suscritos por el representante legal y el contador público responsable de su elaboración conforme a los requerimientos legales, y deberán ser dictaminados si una norma o ley superior lo determine, o **voluntariamente si la entidad haya decidido acompañar sus estados financieros de una opinión independiente que incremente la confianza que terceros tienen en ellos.**"* Resaltado propio

En virtud de que en las copropiedades de uso residencial no existe la obligación legal de contar con revisor fiscal (salvo que así lo exija su reglamento o lo decida la asamblea general de copropietarios), el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 prevé que quien ostente esta calidad pueda ser propietario o tenedor de bienes privados en la copropiedad, con lo que por analogía, podría predicarse que el contador público independiente que se contrate para dictaminar los estados financieros de la copropiedad podrá también ser propietario o tenedor de bienes privados en la copropiedad.

Es importante considerar que, a pesar de ser el contador público copropietario, debe cumplir con los principios éticos de la profesión, especialmente el de independencia y objetividad, y revelar cualquier circunstancia que pudiera poner en riesgo dicha independencia.

En consonancia con lo anterior, si la asamblea general de copropietarios es órgano competente para el nombramiento del revisor fiscal, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, resulta coherente y procedente que la contratación de los servicios de un contador público independiente para dictaminar los estados financieros, también sea una atribución de dicho órgano social.

En la mayoría de las copropiedades, la asamblea general de copropietarios delega en el Consejo de Administración la función de elegir al auditor externo. Este proceso suele estar regulado también en los estatutos de la copropiedad. El Consejo de Administración, como delegatario del máximo órgano de administración, tiene la responsabilidad de salvaguardar los intereses de los propietarios y garantizar que la información financiera sea confiable. Por lo tanto, la elección del auditor externo es una decisión estratégica que debe adoptarse con la debida diligencia, tomando en consideración que exista una partida presupuestal debidamente aprobada por la Asamblea.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.