

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-014073
Fecha de Radicado	06 de mayo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0156
Tema	Ejercicio Profesional del Contador Público. en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

PETICION:

Se solicita la intervención del Consejo Técnico de Contaduría Pública con su concepto en las siguientes inquietudes, teniendo en cuenta los puntos descritos en el marco jurídico.

- 1) Es este nombramiento al cargo de auditor legal de acuerdo a la ley descrita en el marco jurídica (numeral 2- Ley 43 de 1990)*
- 2) Que implicaciones de tipo legal para el Conjunto Residencial ... acarrea este nombramiento. (Numeral 8c – Validez de los informes).*
- 3) Que requisitos debe cumplir un auditor en propiedad horizontal para ejercer su cargo. (Numeral 2 – Ley 43 de 1990).*
- 4) Cuáles son las inhabilidades para que una persona natural sea elegida como auditor P.H. (ser propietario y no ser contador titulado). (Numeral 8ª – Requisitos Formales).*
- 5) Que restricciones tiene este cargo al no ser ejercido por un contador público titulado. (Numeral 1 - Ley 675 de 2001 y Numeral 2 – Ley 43 de 1990).*
- 6) Existe una responsabilidad que pueda recaer en el administrador y/o asamblea de propietarios que conlleve demandas o sanciones si hay un incumplimiento del régimen de propiedad horizontal. (Numeral 8b – Responsabilidad).*
- 7) La Dian puede exigir tener revisor fiscal para firmar la retención en la fuente en un conjunto residencial. (Numeral 9a – DIAN).*
- 8) Quien firmaría entonces la retención en la fuente si no hay revisor fiscal sino auditor quien no es contador titulado. (Numeral 9b – DIAN).*

(...)"

RESUMEN:

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

El rol de "auditor" en un conjunto residencial, distinto del revisor fiscal cuya designación solo es legalmente exigido para P.H. comerciales o mixtas, es fundamentalmente contractual. Para que este auditor pueda realizar funciones de revisión financiera, emitir opiniones o firmar documentos contables y tributarios debe ser Contador Público titulado y con tarjeta profesional vigente.

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:

1) Es este nombramiento al cargo de auditor legal de acuerdo a la ley descrita en el marco jurídica (numeral 2- Ley 43 de 1990).

En primer lugar, es importante destacar que el término "auditor legal" no es una figura específica definida en la legislación colombiana para los conjuntos residenciales. Lo que la ley regula con requisitos profesionales es la revisoría fiscal.

1. No obligatoriedad de designar un Revisor Fiscal en Conjuntos Residenciales: Frente a lo indicado en la consulta, sobre la no designación en el conjunto residencial de un revisor fiscal, es preciso evaluar la naturaleza y objeto del conjunto según el artículo 56 de la [Ley 675 de 2001](#). Solo los conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a tener revisor fiscal. Los de uso residencial pueden optar por tenerlo si así lo decide la Asamblea General de Copropietarios.
2. Distinción entre Revisor Fiscal y Auditor Externo: Es sustancial la diferencia entre las funciones y la naturaleza de las actividades del revisor fiscal y el auditor externo. El primero, es una figura legal cuyas funciones están detalladas en la ley (principalmente el artículo 207 del [Código de Comercio](#) y el artículo 57 de la [Ley 675 de 2001](#)), e incluyen la vigilancia del cumplimiento normativo y estatutario, además de la fe pública sobre la información financiera. Solo puede ser ejercido por un Contador Público titulado y con matrícula vigente, según la [Ley 43 de 1990](#). Por su parte, el auditor, en el contexto de la consulta, es un rol contractual. Es contratado por la administración o la asamblea para examinar y conceptuar sobre hechos económicos históricos, conforme a un alcance definido en el acuerdo. Su responsabilidad se limita a dicho alcance y no incluye la vigilancia del

cumplimiento normativo o estatutario en el mismo nivel que el revisor fiscal (ver Concepto CTCP [2022-0461](#)).

3. Legalidad del Nombramiento de un No Contador Público como "Auditor": Si bien la ley no exige un "auditor" con los mismos requisitos formales de nombramiento que el revisor fiscal para un conjunto residencial, la [Ley 43 de 1990](#) regula la profesión del Contador Público. Si las funciones asignadas a este "auditor" implican la auditoría de estados financieros, la emisión de una opinión profesional sobre estos, o cualquier otra actividad que implique dar "fe pública" (certificar información contable o financiera para terceros), entonces estas son funciones reservadas exclusivamente a los Contadores Públicos.

Por lo tanto, la designación de un copropietario que no posee la calidad de Contador Público para un cargo denominado "auditor" es legalmente problemática si las funciones inherentes al cargo implican el ejercicio de la Contaduría Pública (como la auditoría de estados financieros o la emisión de dictámenes). Aunque la Asamblea tenga la facultad de designar, esta no puede contravenir la legislación profesional que define quién puede ejercer ciertas actividades.

2) Que implicaciones de tipo legal para el Conjunto Residencial ... acarrea este nombramiento. (Numeral 8c – Validez de los informes).

La legalidad de nombrar a un copropietario no contador público como "auditor" en un conjunto residencial depende de las funciones que se le asignen. Si las tareas del "auditor" son distintas a las propias de la Contaduría Pública y no requieren legalmente un Contador Público, su nombramiento no sería contrario a la ley.

Sin embargo, si sus funciones implican actividades contables o financieras (como auditoría de estados financieros, revisoría fiscal, o firma de declaraciones tributarias), su designación será irregular. Esto se debe a que la [Ley 43 de 1990](#) reserva estas funciones a los Contadores Públicos, quienes poseen la competencia y cualidades profesionales idóneas.

3) Que requisitos debe cumplir un auditor en propiedad horizontal para ejercer su cargo. (Numeral 2 – Ley 43 de 1990).

Con base a lo planteado por la peticionaria, en el cual sustenta su pregunta en el artículo 2 de la [Ley 43 de 1990 De las actividades relacionadas con la ciencia contable en general](#), se concluye que la actuación de auditor deberá ser precedida por un contador público titulado. Esto es, que esté debidamente inscrito en la U.A.E. Junta Central de Contadores, en atención a lo establecido en el artículo 3 de la [Ley 43 de 1990 \(De la inscripción del Contador Público\)](#).

No obstante, será adecuado que la misma copropiedad, evalúe y defina el perfil profesional que requiere para el cargo de auditor. Entiéndase que el auditor, es contratado por la administración previamente a la definición de las cualidades, calidades y competencia profesional que requiere para las actividades para las cuales tiene la necesidad. So pena, de requerirse con competencias profesionales propias de las ciencias contables; para las cuales, si será obligatorio que ostente la calidad de Contador público.

4) Cuáles son las inhabilidades para que una persona natural sea elegida como auditor P.H. (ser propietario y no ser contador titulado). (Numeral 8ª – Requisitos Formales).

No se observa en la ley colombiana inhabilidades para un "auditor" en Propiedad Horizontal (P.H.) en el mismo sentido que lo hace para un revisor fiscal, cuya institución es obligatoria solo para conjuntos comerciales o mixtos, y su regulación es estricta.

5) Que restricciones tiene este cargo al no ser ejercido por un contador público titulado. (Numeral 1 - Ley 675 de 2001 y Numeral 2 – Ley 43 de 1990).

Cuando el cargo de "auditor" en un conjunto residencial no es ejercido por un Contador Público titulado, las restricciones se derivan principalmente de la [Ley 43 de 1990](#) (que regula la profesión contable) y de las limitaciones inherentes a no poseer dicha cualificación profesional.

Aunque la [Ley 675 de 2001](#) establece en su artículo 56 que los conjuntos residenciales no están obligados a tener un revisor fiscal (a diferencia de los comerciales o mixtos), permitiendo la contratación de un "auditor" de manera voluntaria, esta flexibilidad no exime del cumplimiento de la [Ley 43 de 1990](#) para el ejercicio de ciertas funciones.

En consecuencia, las principales restricciones para un "auditor" que no es Contador Público son:

1. Incapacidad para dar Fe Pública ([Ley 43 de 1990](#), Art. 1 y 2):
2. Prohibición de Realizar Actividades Reservadas a Contadores Públicos y consecuentemente dar fe pública ([Ley 43 de 1990](#), Art. 1 y 2):
3. Inhabilidad para Firmar Declaraciones Tributarias y Otros Documentos Oficiales.
4. Ausencia de Respaldo Profesional (código de ética) y Régimen Disciplinario (UAE Junta Central de Contadores).

En conclusión, aunque el nombramiento de un revisor fiscal sea opcional para conjuntos residenciales según la [Ley 675 de 2001](#); la [Ley 43 de 1990](#) impone restricciones fundamentales sobre quién puede realizar ciertas funciones contables y de auditoría. Un "auditor" no Contador Público estará limitado en su capacidad para dar fe pública, emitir opiniones sobre la información financiera y realizar cualquier tarea que implique el ejercicio legal de la Contaduría Pública.

6) Existe una responsabilidad que pueda recaer en el administrador y/o asamblea de propietarios que conlleve demandas o sanciones si hay un incumplimiento del régimen de propiedad horizontal. (Numeral 8b – Responsabilidad).

Para abordar las posibles repercusiones y sanciones a las que se puede exponer el administrador y asamblea de copropietarios del conjunto residencial, será, necesario validar las funciones y responsabilidades que a cada uno en su actuación le corresponde, según lo establecido en la [Ley 675 de 2001](#) – Régimen de Propiedad Horizontal; así como, las que les fueron encomendadas en los estatutos.

7) La Dian puede exigir tener revisor fiscal para firmar la retención en la fuente en un conjunto residencial. (Numeral 9a – DIAN).

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos fiscales de las copropiedades, como los planteados por la peticionaria. En este orden, será adecuado que se evalúe la petición y de así considerarse la misma sea remitida a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, para que le dé el correspondiente tratamiento.

No obstante, en virtud de lo establecido en el artículo 606 del [Estatuto Tributario](#), los agentes retenedores obligados a llevar contabilidad, que estén obligados a tener revisor fiscal, deberán incluir la firma del profesional en la respectiva declaración de retención en la fuente.

Al respecto, la Sección Cuarta del Consejo de Estado en sentencia 22779 del 31 de mayo de 2018, con ponencia del magistrado Milton Chaves, señaló: "Como lo establece el literal d) del artículo 580 del Estatuto Tributario, las declaraciones presentadas sin la firma de revisor fiscal, teniendo la obligación de hacerlo, se tiene como no presentadas, es decir, no se entenderá cumplido el deber de presentar la declaración tributaria".

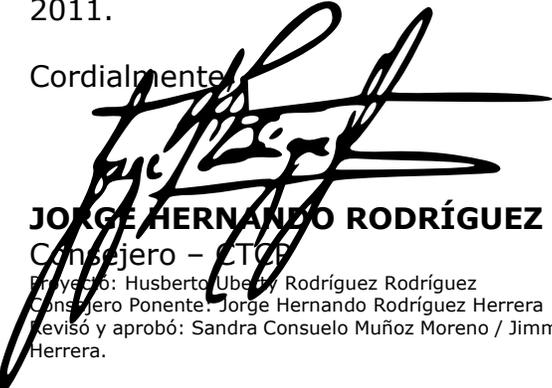
8) Quien firmaría entonces la retención en la fuente si no hay revisor fiscal sino auditor quien no es contador titulado. (Numeral 9b – DIAN).

Sin perjuicio de lo que indique la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, si el conjunto residencial cumple con los umbrales del Estatuto Tributario, la declaración de retención en la fuente deberá ser firmada por el representante legal y, si cumple los topes establecidos, por un Contador Público titulado.

Nota: Se sugiere a la peticionaria para mayor orientación sobre la gestión contable en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA

Consejero – CTCP

Proyecto: Huberto Ubeidy Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.