

Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**NANCY BIBIANA SANCHEZ**  
nbsanchezf@gmail.com

Asunto: **Consulta 1-2020-011855**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	21 de mayo de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0499
Código referencia:	0-6-962
Tema:	Obligaciones del administrador, contador y revisor fiscal en una copropiedad.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Estimados señores:*

*La presente es con el objetivo de pedir su orientación a los siguientes hechos:*

- 1. Yo soy socia fundadora de una empresa de administración de propiedad horizontal*
- 2. Adicional a esta inversión tengo clientes como independiente de varios sectores económicos*
- 3. En un conjunto en donde está mi empresa a cargo de la administración hace más de un año se dio por terminado el contrato con la contadora de la copropiedad.*
- 4. Como consecuencia de este cambio los miembros del consejo me preguntaron si podía a nombre propio fungir como contadora de la copropiedad teniendo en cuenta que:*
  - El contrato sería sólo a mi nombre como persona natural*
  - No tengo acceso a los recursos del conjunto como (caja menor, bancos, etc.)*
  - El Conjunto tiene revisor fiscal - No requieren mi presencia permanente en la copropiedad*

*Por lo anterior me surge la siguiente inquietud: Yo puedo aceptar la propuesta de trabajo? o se genera algún tipo de impedimento o conflicto el cual no quiero tener ni generar para ninguna de las partes.”*

**RESUMEN:** la Ley 43 de 1990, la Ley 675 de 2011 y el anexo 4 del Decreto 2420 de 2015, no establecen expresamente alguna inhabilidad o incompatibilidad que impida que un socio de una firma, que presta los servicios de administración en una copropiedad, pueda ser nombrado como el contador de ella. No obstante, deberá tenerse en cuenta que un contador que presta servicios distintos de revisoría fiscal o de aseguramiento, también debe cumplir los principios de ética que están descritos en la Ley 43 de 1990, y en el anexo 4 del D.U.R. 2420 de 2015. Por ello se requiere que el contador evalúe las posibles amenazas que pueden presentarse en su ejercicio como contador, y que aplique las salvaguardas que sean pertinentes.

**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

## 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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

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.

Respecto de su consulta, debemos manifestar que la Ley 43 de 1990, la Ley 675 de 2011 y el anexo 4 del Decreto 2420 de 2015, no establecen expresamente alguna inhabilidad o incompatibilidad que impida que un socio de una firma, que presta los servicios de administración en una copropiedad, pueda ser nombrado como el contador de ella. No obstante, deberá tenerse en cuenta que un contador que presta servicios distintos de revisoría fiscal o de aseguramiento, también debe cumplir los principios de ética que están descritos en la Ley 43 de 1990, y en el anexo 4 del D.U.R. 2420 de 2015. Por ello se requiere que el contador evalúe las posibles amenazas que pueden presentarse en su ejercicio como contador, y que aplique las salvaguardas que sean pertinentes. En este caso, una persona designada por la firma actuará como administrador y el socio de ella, asumirá el cargo de contador, el cual apoya a la administración en actividades relacionadas con la preparación y presentación de estados financieros. Esta situación, podría originar algún tipo de conflicto de intereses con la firma o el incumplimiento de los principios de ética, ello dependerá de los derechos y obligaciones contractuales que el socio haya suscrito, y de las restricciones para prestar este tipo de servicios que han sido impuestas por la firma. En su ejercicio profesional, un contador también deberá tener en cuenta lo señalado en el Art. 10 de la Ley 43 de 1990, que indica lo siguiente:

*“Artículo 10. 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 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.*

*Parágrafo. 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.”*

Adicionalmente, el Art. 37.3 de la Ley 43 de 1990 también indica que “*el Contador Público deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiera considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad”, por lo cual el contador público no deberá prestar un servicio profesional, si alguna situación afecta su imparcialidad o influye indebidamente en su juicio profesional con respecto a dicho servicio.*”

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

Ahora bien, si la inquietud lo que busca es resolver si el mismo profesional que actúa como administrador de la copropiedad, también puede ejercer como contador de ella, contando con la habilitación correspondiente, este consejo ha indicado en otros conceptos, que la misma persona no podría firmar simultáneamente como administrador y como contador, puesto que ambos asumen responsabilidades distintas, la certificación del contador se emitiría sobre declaraciones que hace el administrador. La Ley ha indicado que los estados financieros certificados son aquellos que están firmados por el administrador y por el contador que haya participado en su preparación, por ello un estado financiero que solo incorpora la firma del administrador, es un estado financiero certificado, puesto que la ley así lo ha indicado. En este caso, se deberá verificar si existe un requerimiento legal específico que obligue a la copropiedad a tener un contador, o un revisor fiscal, en el caso de las copropiedades comerciales o mixtas, en el caso de las copropiedades de uso residencial la figura del revisor fiscal no es obligatoria.

Además es importante tener en cuenta, que por razones éticas y de control, no es conveniente que las funciones de administrador y de contador sean ejercidas por la misma persona. El Art. 37 de la Ley 222 de 1995, al respecto señala lo siguiente:

*“Art. 37 Ley 222 de 1995. 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.”*

Finalmente, el CTCP ha señalado que de acuerdo lo establecido en el código de ética, del anexo 4 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, el cual debe ser aplicado por todos los contadores públicos en el país, certificar estados financieros como administrador y contador, por la misma persona, genera amenazas de auto revisión, abogacía y familiaridad, por ello, en este caso, las declaraciones sobre las afirmaciones de los estados financieros solo podrían hacerse en la calidad de administrador y no como contador de la copropiedad.

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 de la 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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Valeska Medellín Mora, Wilmar Franco Franco

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Carlos Augusto Molano Rodríguez

**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



Radicación relacionada: 1-2020-011855

CTCP

Bogota D.C, 23 de junio de 2020

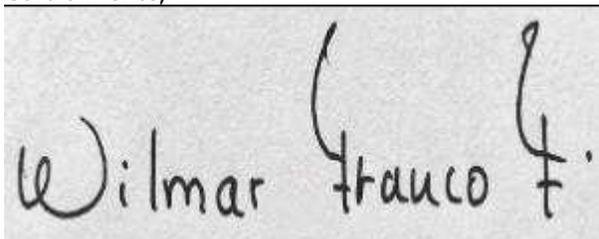
Señor(a)  
Nancy Bibiana Sanchez  
nbsanchezf@gmail.com;mmedellin@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0499

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos:

**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

<http://www.mincit.gov.co>



GD-FM-009.v20