

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-004103 /04
Fecha de Radicado	3 de febrero de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0093
Tema	Temas varios - copropiedades

### CONSULTA (TEXTUAL)

“1-. ¿Qué incidencia disciplinaria tiene que el contador presente ante el Consejo de Administración y la Asamblea General de copropietarios unos estados financieros con una constancia firmada únicamente por él, incumpliendo lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995?

2-. Los estados financieros de dos vigencias fueron enviados a los copropietarios a través de la convocatoria a la asamblea general, estados enviados con una constancia, y no con la certificación debida. La asamblea no se llevó a cabo, aduciendo problemas de internet. En consecuencia, estos estados financieros no están ni aprobados, ni improbados por la asamblea general. ¿En estas circunstancias, estos estados financieros preparados por el contador y enviados con una constancia, más no con la certificación correspondiente, son legales, tienen validez?

3-. ¿Puede el contador seguir preparando y certificando estados financieros, sin que se hayan aprobado o improbado las vigencias anteriores?, es decir, ¿puede certificar el año 2021, sin estar aprobados por la asamblea general los años 2019, 2020?

4-. A los estados financieros se les encontró una serie de inconsistencias, las cuales fueron informadas tanto al contador como a la administración, y su respuesta se obtuvo al año de haberlas presentado, antes del inicio de la nueva asamblea, y no se informó a los asambleístas de esta situación, ni que fueron tenidas en cuenta, ni que los estados financieros y la contabilidad fueron corregidos. ¿Qué responsabilidad disciplinaria tiene el contador, al no tenerlas en cuenta en los estados financieros?

5-. Las Notas a los estados financieros, no las elabora y prepara de acuerdo a la normatividad que rige a estas personas jurídicas. ¿Esto amerita una sanción disciplinaria?

6-. Para el contador de esta persona jurídica, no es importante que cuente con el Revisor Fiscal, porque es un gasto más. ¿NO será más bien, que no le conviene? El reglamento de la propiedad horizontal lo exige. ¿El contador estaría violando el reglamento de la propiedad horizontal, la ley 43 de 1990 y estaría incurriendo en atribuciones que no le corresponden?

7-. ¿Puede el contador de la propiedad horizontal dar su opinión de los estados financieros que él elaboró y preparó, aún sin estar aprobados o improbados los estados financieros de las anteriores vigencias?

**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

8-. *Por medio de la convocatoria a asamblea general de propietarios se enviaron los estados financieros de la persona jurídica, los cuales quedaron incluidos en el orden del día para su presentación, análisis y aprobación o improbación por parte de los asambleístas. En el punto correspondiente del orden del día no se presentan los estados financieros a la asamblea, por consiguiente no fueron ni analizados, ni aprobados, ni improbados por los asambleístas. Quiere decir entonces que estamos con unos estados financieros sin aprobar. ¿Qué papel tendría que haber jugado el contador en la asamblea, para que los estados financieros fueran aprobados o improbados?*

9-. *¿Puede el contador de la copropiedad pedir a la administración del conjunto residencial que exija a cada propietario el certificado de tradición vigente, con el fin de cumplir con un requisito exigido por la DIAN, para presentar la información exógena?*

10-. *¿Puede el contador desarrollar la actividad de registro de la asistencia de los copropietarios a la asamblea general?*

11-. *¿Puede el contador interactuar con los propietarios especialmente con los morosos y decirles que clase de miembros son, por no estar al día en el pago de las expensas ordinarias o por haber ganado una demanda por prescripción de las mismas?."*

### 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:

#### Preguntas:

1-. *¿Qué incidencia disciplinaria tiene que el contador presente ante el Consejo de Administración y la Asamblea General de copropietarios unos estados financieros con una constancia firmada únicamente por él, incumpliendo lo establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995?*

5-. *Las Notas a los estados financieros, no las elabora y prepara de acuerdo a la normatividad que rige a estas personas jurídicas. ¿Esto amerita una sanción disciplinaria?*

No es función de este Consejo pronunciarse sobre asuntos disciplinarios, le recomendamos que las inquietudes sobre estos temas sean realizadas directamente ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

**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

De manera complementaria, le sugerimos consultar los artículos 8 y 45 de la Ley 43 de 1990.

En relación con sus preguntas:

2-. Los estados financieros de dos vigencias fueron enviados a los copropietarios a través de la convocatoria a la asamblea general, estados enviados con una constancia, y no con la certificación debida. La asamblea no se llevó a cabo, aduciendo problemas de internet. En consecuencia, estos estados financieros no están ni aprobados, ni improbados por la asamblea general. ¿En estas circunstancias, estos estados financieros preparados por el contador y enviados con una constancia, más no con la certificación correspondiente, son legales, tienen validez?

3-. ¿Puede el contador seguir preparando y certificando estados financieros, sin que se hayan aprobado o improbado las vigencias anteriores?, es decir, ¿puede certificar el año 2021, sin estar aprobados por la asamblea general los años 2019, 2020?

7-. ¿Puede el contador de la propiedad horizontal dar su opinión de los estados financieros que él elaboró y preparó, aún sin estar aprobados o improbados los estados financieros de las anteriores vigencias?

En relación con la preparación y validez legal de los Estados Financieros es importante tener en cuenta tanto los artículos 34, 37, 38 de la Ley 222 de 1995, así como la jurisprudencia emanada de la Corte Constitucional mediante sentencia C-290 de 1997.

La responsabilidad de la contabilidad en las copropiedades recae en el Administrador (Ver artículo 51 numerales 1 y 5 de la Ley 675 de 2001), sin embargo, el preparador de los estados financieros como profesional de la contaduría pública debe ceñirse a las leyes, normas y regulaciones que sobre él recaen en el ejercicio de su profesión; en este sentido indicamos que debe actuar con ética<sup>1</sup> e integridad<sup>2</sup> y responsabilidad, así como ceñirse a lo establecido para su emisión a lo establecido por los artículos 2, 10, 11, 35 y 70 de la Ley 43 de 1990.

Cuando un Contador público certifica estados financieros, debe verificar el cumplimiento de las afirmaciones establecidas en la Ley 222 de 1995 artículo 37 y en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, anexo 6, artículo 3 que se derivan de las normas básicas y técnicas.

---

<sup>1</sup> “principios básicos deberán ser aplicados por el Contador Público tanto en el trabajo más sencillo como en el más complejo, sin ninguna excepción. De esta manera, contribuirá al desarrollo de la Contaduría Pública a través de la práctica cotidiana de su profesión”. Extracto numeral 10 Artículo 37 Ley 43 de 1990.

<sup>2</sup> Ley 43 de 1990. Artículo 37.1 “Integridad. El Contador Público deberá mantener incólume su integridad moral, cualquiera que fuere el campo de su actuación en el ejercicio profesional. Conforme a esto, se espera de él rectitud, probidad, honestidad, dignidad y sinceridad, en cualquier circunstancia.”

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

En consecuencia, antes de emitir estados financieros, le corresponde a la administración dar cumplimiento a la respectiva certificación ordenada como se expuso por el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, cerciorándose de que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas, en cada uno de sus elementos, razón por la cual esta certificación debe acompañar siempre a los estados financieros respectivos, sin la cual dichos estados financieros no tienen la validez legal tal como lo manifestó la Corte Constitucional en la sentencia referida anteriormente. En los años en que no se cuenta con ella, le corresponderá a la asamblea general de la copropiedad tomar las decisiones que se deriven de estos incumplimientos y ordenar su corrección, como por ejemplo, solicitar al nuevo administrador y contador la preparación y certificación de dichos estados financieros, para que sean dictaminados por el Revisor Fiscal quien según el reglamento de propiedad horizontal, como se refiere en la consulta la pregunta seis, la copropiedad tiene la obligación de contar con esta figura, pues su incumplimiento les acarrearán las consecuencias de no cumplir un mandato legal.

**Pregunta: 4-** A los estados financieros se les encontró una serie de inconsistencias, las cuales fueron informadas tanto al contador como a la administración, y su respuesta se obtuvo al año de haberlas presentado, antes del inicio de la nueva asamblea, y no se informó a los asambleístas de esta situación, ni que fueron tenidas en cuenta, ni que los estados financieros y la contabilidad fueron corregidos. ¿Qué responsabilidad disciplinaria tiene el contador, al no tenerlas en cuenta en los estados financieros?

Como ya se indicó, en materia disciplinaria debe dirigirse a la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, quien es el Órgano responsable de la investigación disciplinaria de los contadores públicos informando de los hechos a que alude.

Como aclaración, la Ley 43 de 1990 en su artículo 69 establece:

*“El certificado, opinión o dictamen expedido por un Contador Público, deberá ser claro, preciso y ceñido estrictamente a la verdad.”*, además de tener en cuenta lo indicado también respecto de la certificación sobre los mismos, lo ya mencionado, que ordena el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

**Pregunta: 6-** Para el contador de esta persona jurídica, no es importante que cuente con el Revisor Fiscal, porque es un gasto más. ¿NO será más bien, que no le conviene? El reglamento de la propiedad horizontal lo exige. ¿El contador estaría violando el reglamento de la propiedad horizontal, la ley 43 de 1990 y estaría incurriendo en atribuciones que no le corresponden?

La figura del revisor fiscal es de carácter obligatorio para copropiedades de uso comercial o mixto, para las residenciales es optativo (ver art. 57 Ley 675 de 2001). Sin embargo, si la copropiedad sin estar obligada considera a través de su reglamento de propiedad horizontal que debe contar con este cargo,

**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**

deberá darse cumplimiento a ello, que de no cumplirse habrá una violación flagrante a la Ley 675 de 2001.

Es importante aclarar que pese a que los dos cargos: contador y revisor fiscal son ejercidos por profesionales de la contaduría pública debidamente acreditados conforme a lo preceptuado en el artículo 3 de la Ley 43 de 1990<sup>3</sup>, no podrán ser ejecutados por la misma persona, para ello, considerando las responsabilidades y roles de cada uno.

**Pregunta: 8-** Por medio de la convocatoria a asamblea general de propietarios se enviaron los estados financieros de la persona jurídica, los cuales quedaron incluidos en el orden del día para su presentación, análisis y aprobación o improbación por parte de los asambleístas. En el punto correspondiente del orden del día no se presentan los estados financieros a la asamblea, por consiguiente no fueron ni analizados, ni aprobados, ni improbados por los asambleístas. Quiere decir entonces que estamos con unos estados financieros sin aprobar. ¿Qué papel tendría que haber jugado el contador en la asamblea, para que los estados financieros fueran aprobados o improbados?

Para la respuesta a esta pregunta, lo remitimos a lo preceptuado en los artículos 38 y 51 de la Ley 675 de 2001 donde se establecen las funciones tanto de la asamblea como del administrador. La responsabilidad por dicho incumplimiento por parte del administrador están claramente establecida en el artículo 24 de la Ley 222 de 1995, norma a la cual remitimos de nuevo por extensión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

**Pregunta: 9-** ¿Puede el contador de la copropiedad pedir a la administración del conjunto residencial que exija a cada propietario el certificado de tradición vigente, con el fin de cumplir con un requisito exigido por la DIAN, para presentar la información exógena?

No se encuentra bajo el resorte de este Consejo, conforme a las funciones que le han sido asignadas, atender la consulta formulada.

**Pregunta: 10-** ¿Puede el contador desarrollar la actividad de registro de la asistencia de los copropietarios a la asamblea general?

Si dentro de sus funciones que se pactaron en el contrato esta incluido, consideramos que lo podrá realizar.

---

<sup>3</sup> Ley 43 de 1990. Artículo 3 “La inscripción como Contador Público se acreditará por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores. (...)”

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

Pregunta: 11-. ¿Puede el contador interactuar con los propietarios especialmente con los morosos y decirles que clase de miembros son, por no estar al día en el pago de las expensas ordinarias o por haber ganado una demanda por prescripción de las mismas?.”

Es responsabilidad del administrador y no del contador efectuar el cobro de las expensas conforme al artículo 51, numeral 8 de la Ley 675 de 2001, que señala:

“Numeral 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”. Igualmente, todas las funciones relacionadas con la administración de la propiedad horizontal están determinadas en la norma antes mencionada, entre otras, las referentes a lo preceptuado por los artículos 48 y 79 de la mencionada Ley.

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,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano R.

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