



CONSEJO TÉCNICO DE  
LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

Bogotá D. C., 08 de Mayo de 2007

CTCP N° 069 / 2007

Señor(a):

**0000000000000000**

0000000000000000

0000000000000000

**REFERENCIA:**

|                                  |                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>FECHA DE LA CONSULTA....:</b> | <b>15 de Septiembre de 2006</b>                                           |
| <b>ENTIDAD DE ORIGEN.....:</b>   | <b>Presentación Directa</b>                                               |
| <b>N° DE RADICACIÓN CTCP...:</b> | <b>829326</b>                                                             |
| <b>TEMAS.....:</b>               | <b>OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR CONTABILIDAD DE COPROPIEDADES POR UN C.P.</b> |

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

**PREGUNTA (textual)**

*“¿ES OBLIGATORIO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL QUE LA CONTABILIDAD DE UNA COPROPIEDAD REGIDA POR LA LEY 675 DE 2001, SEA LLEVADA POR UN CONTADOR PUBLICO PROFESIONAL (TITULADO O JURAMENTADO)?*

*EN CASO DE NO SER OBLIGATORIA LA DESIGNACIÓN DEL CITADO PROFESIONAL, PUEDE LLEVAR LA CONTABILIDAD UNA PERSONA CON FORMACIÓN TÉCNICA, SIEMPRE QUE CUENTE CON EL ANÁLISIS Y CONTROL PROPIOS DEL TRABAJO DEL REVISOR FISCAL?*

*PARA FINES DE LA CONSULTA SE INFORMA ADICIONALMENTE: LA COPROPIEDAD ESTA*



CONFORMADA POR ALREDEDOR DE 86 LOCALES COMERCIALES E IGUAL NUMERO DE GARAJES PRIVADOS CON SU RESPECTIVO COHEFICIENTE; CUENTA CON REVISOR FISCAL, PROFESIONAL DESIGNADO POR LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS EN LOS TERMINOS DE LA LEY 675 DE 2001.

REGISTRO ACTIVOS TOTALES AL CIERRE DE 2005 POR \$124.546.000; LOS INGRESOS TOTALES (ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS) CAUSADOS CONTABLEMENTE DURANTE EL AÑO 2005 ASCENDIERON A \$356.014.000 (SIC)

#### RESPUESTA:

Respecto del tema objeto de la consulta , sobre si es obligatorio que la contabilidad de una copropiedad sea llevada por un Contador Público, nos permitimos hacer las siguientes precisiones.

**EN PRIMER LUGAR, SOBRE EL EJERCICIO DE LA REVISORIA FISCAL EN COPROPIEDADES , ES PERTINENTE MENCIONAR LO CONSIGNADO EN NUESTRA ORIENTACIÓN PROFESIONAL NO.10 DE 2006, QUE AL RESPECTO DICE:**

#### **EJERCICIO DE LA REVISORÍA FISCAL:**

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 prevé que los conjuntos de uso comercial o mixto deben tener revisor fiscal, el cual ha de ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios

En el caso de edificios o unidades inmobiliarias cerradas de uso exclusivamente residencial, la norma citada determina la discrecionalidad de la asamblea general de propietarios para crear dicho cargo.

Como se puede observar, para el caso consultado, por tratarse de una copropiedad de uso comercial o mixto, es obligatorio contar con revisor fiscal. El revisor fiscal tiene asignadas sus funciones en el Art.207 del Código de Comercio, que precisamente en su numeral 7, establece:

Art. 207.

(...)

*7. La labor de fiscalización y control que ejerce el revisor fiscal, comprende entre otras actividades , el autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente."*



De otra parte respecto al dictamen y certificación de los estados financieros es necesario atender lo dispuesto por el Decreto 2649 de 1993. artículo 33, que al respecto dice:

*“Art.33.- **Estados financieros certificados y dictaminados.** Son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado, dando así testimonio de que han sido fielmente tomados de los libros.*

*Son estados financieros dictaminados aquellos acompañados por la opinión profesional del contador público que los hubiere examinado con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas.”*

Por lo anterior , al revisor fiscal en la copropiedad le corresponde entre otras funciones dictaminar los estados financieros. Como se quiera que esta labor procede sobre estados financieros previamente certificados, como ya se dijo anteriormente, labor privativa de los contadores públicos, en atención a lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, que al respecto, establece:

**“ART.11. Es función privativa del Contador Pública expresar dictamen profesional e independiente o emitir certificaciones sobre balances generales y otros estados financieros. “**

En conclusión ,aun cuando no se puede hablar de una norma legal expresa que exija que la contabilidad de una copropiedad debe ser llevada por un contador público, tal exigencia se infiere para los casos de: Las copropiedades de uso mixto o comercial que están obligadas a tener revisor fiscal, o las copropiedades residenciales que han nombrado revisor fiscal por decisión de la asamblea.

Es claro entonces que, para el desempeño de las funciones del revisor fiscal, entre las que está el dictamen de los estados financieros , se requiere disponer de estados financieros previamente certificados por un Contador Público, que haya preparado la contabilidad. No obstante lo anterior, cuando una copropiedad, no esta obligada a tener revisor fiscal, y dicha figura no ha sido designada voluntariamente por la asamblea; no se requiere la presentación de estados financieros dictaminados.

Para dar cumplimiento a las exigencias legales en materia de información financiera, por parte de las copropiedades que cuentan con la figura del revisor fiscal, se requiere que tanto la contabilidad, como los estados financieros, sean



preparados bajo la responsabilidad de un contador público profesional, debidamente inscrito que suministre la información financiera certificada base para el dictamen del revisor fiscal .

De otra parte, atendiendo las disposiciones de la Ley 222/95, que en su Art. 37, establece:

***“ART.37.- 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.”***

De acuerdo con lo anterior , en aquellos casos en que no sea necesario el dictamen de los estados financieros, pero dichos estados se preparan para ser puestos a disposición de los asociados o de terceros, se requiere que sean certificados por contador público, en cumplimiento de las respectivas exigencias legales.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 24\_ de Abril de 2007 y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

**MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS**  
**Presidente**

MVAV/mfs

*Documento1*



CONSEJO TÉCNICO DE  
LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

- 16:06  
Página 5 de 5

08/05/2007 14:04