

Dictamen en las propiedades horizontales

Hernando Bermúdez Gómez

Las sociedades que se originan en las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad. La [Ley 675 de 2001](#) ordena: “*Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)*”. Consecuentemente, al tenor de la [Ley 1314 de 2009](#) “*Artículo 2°. Ámbito de aplicación. La presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación aseguramiento. (...)*” En desarrollo de la [Ley 43 de 1990](#) “*Artículo 13. Además de lo exigido por las leyes anteriores, se requiere tener la calidad de Contador Público en los siguientes casos: (...) 2. Por la razón de la naturaleza del asunto (...) b) Para certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas jurídicas o entidades de creación legal, cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior y/o cuyos activos brutos el 31 de diciembre de ese año sea o excedan al equivalente de 5.000 salarios mínimos. (...)*” Según la Ley 675, inicialmente citada, “*Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. (...) Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.*” De acuerdo con el Estatuto Tributario “*Artículo 599. CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN DE INGRESOS Y PATRIMONIO. La declaración de ingresos y patrimonio deberá contener: (...) Los demás contribuyentes y entidades obligadas a llevar libros de contabilidad, deberán presentar la declaración de renta y complementarios o de ingresos y patrimonio, según sea el caso, firmada por contador público, vinculado o no laboralmente a la empresa o entidad, cuando el patrimonio bruto en el último día del año o período gravable, o los ingresos brutos del respectivo año, sean superiores a 100.000 UV.*” Finalmente recordemos que según la Ley 1314, nombrada, “*Artículo 15. Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.*” Por lo tanto, aunque todas deban llevar contabilidad, solo algunas de las mencionadas sociedades deben tener contador público y revisor fiscal. Este cargo no es obligatorio para los conjuntos residenciales.

Por sustracción, existen entidades en las que la certificación de los estados financieros corresponde solo al administrador. Salvo norma en contrario, en los casos expuestos no se requiere presentar los estados financieros dictaminados, aunque se puede hacer. El profesional que se encargue de este eventual trabajo de aseguramiento deberá ser contador público, ya que la comentada Ley 43 dice: “*Artículo 11. Es función privativa del Contador Público expresar dictamen profesional e independiente o emitir certificaciones sobre balances generales y otros estados financieros.*” El administrador, el consejo de administración o el máximo órgano y no solo éste puede decidir contratar una auditoría financiera. El principio de independencia es exigible de todo contador público, cualquiera fuere su trabajo. Según la Ley 43, ídem: “*Artículo 37. En consecuencia, el Contador Público debe considerar y estudiar al usuario de sus servicios como ente económico separado que es, relacionarlo con las circunstancias particulares de su actividad, sean éstas internas o externas, con el fin de aplicar, en cada caso, las técnicas y métodos más adecuados para el tipo de ente económico y la clase de trabajo que se le ha encomendado, observando en todos los casos, los siguientes principios básicos de ética profesional: (...) 3. Independencia. (...)*” En la versión electrónica del Código internacional de ética para profesionales de la contabilidad se lee: “*400.1 It is in the public interest and required by the Code that professional accountants in public practice be independent when performing audit or review engagements.*” Si, de acuerdo con la Ley 675, ídem, el revisor fiscal puede “*ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto*”, puede pensarse que también el contador puede ser propietario. Según el estándar internacional “*R510.8 (a) A firm, or a network firm, or an audit team member, or any of that individual's immediate family shall not hold a financial interest in an entity when an audit client also has a financial interest in that entity, unless: (i) The financial interests are immaterial to the firm, the network firm, the audit team member and that individual's immediate family member and the audit client, as applicable; or (ii) The audit client cannot exercise significant influence over the entity. (...)*” Es común que al evaluar una circunstancia se deba establecer si se tiene o no la posibilidad de tomar decisiones o de influir en la adopción de éstas. Es un criterio mucho más razonable que el que muchos aplican en Colombia, porque aquí se considera que una relación genera una prohibición, aunque no sea capaz de producir efectos.

Bogotá, junio 29 de 2025