

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-027493
Fecha de Radicado	11 de agosto de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0214
Tema	Certificación y dictamen de estados financieros - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) qué sucede cuando en propiedad horizontal una administradora no firma los estados financieros a cierre de año fiscal, primero no lo entregan en su momento de retiro, segundo cuando lo envían tiene diferencias en algunos rubros y tercero ya lo han enviado a los copropietarios para la asamblea, van firmados y certificados por la contadora y revisoría fiscal. En asamblea no se aprueban por los copropietarios morosos y la nueva administradora que ingresa el 1 de febrero de 2026, decide ajustar con documentación que recibe en marzo de 2026, el proceso del año 2025. La nueva revisora que se nombra para ejercer desde 1 de mayo de 2026 los avala, sin tener en cuenta a la anterior revisoría saliente el 30 de abril 2026. Que paso debe realizarse ante esta anomalía, si es que se configura bajo la normatividad colombiana fraude en interpretación de normas. (...)"

RESUMEN:

El contador público que prepara los estados financieros deberá asegurarse que el marco de información financiera utilizado sea el que debe aplicar la entidad, y que ha verificado las afirmaciones a los estados financieros (artículo 3 del anexo 6 del DUR 2420 de 2015). Por su parte, el revisor fiscal realizará el examen de los estados financieros una vez reciba los mismos debidamente certificados.

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:

Carrera 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

La Ley 675 de 2001 establece expresamente que corresponde al administrador Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto y **preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea, el presupuesto, el balance general del ejercicio anterior y los balances de prueba.**

En virtud de lo establecido en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, y considerando que la Ley 675 de 2001 que reglamenta el régimen de propiedad horizontal no incorpora normas en materia de contabilidad, estados financieros y rendición de cuentas, 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.

Conforme lo anterior la Ley 222 de 1995 establece:

"Artículo 34. OBLIGACIÓN DE PREPARAR Y DIFUNDIR ESTADOS FINANCIEROS.

A fin de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiere. (...) Resaltado propio

Artículo 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. Resaltado propio

Artículo 38. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS.

Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Resaltado propio

Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente."

Es importante indicar, que el cambio de administrador (representante legal) y/o contador que los prepara, no exime a la entidad para que los estados financieros sean certificados, bajo el cumplimiento de los términos mencionados en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

Ahora, si la entidad está obligada a tener revisor fiscal, los estados financieros certificados, conforme lo explicado en el acápite anterior, deberán estar acompañados de la firma del revisor fiscal y su correspondiente opinión o dictamen. Los estados financieros que están acompañados por la opinión profesional del revisor fiscal, se consideran estados financieros dictaminados, según el artículo 38 de la Ley 222 de 1995 y el revisor fiscal con ello expresa una conclusión sobre si los estados financieros:

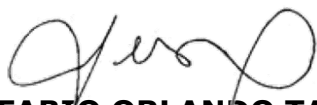
i) Fueron preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable, ii) Presentan razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo, según corresponda. iii) Fueron tomados fielmente de los libros. iv) Se encuentran acompañados de las revelaciones necesarias y v) Presentan las reservas o salvedades que resulten procedentes.

En síntesis, el contador público que prepara los estados financieros deberá asegurarse que el marco de información financiera utilizado sea el que debe aplicar la entidad, y que ha verificado las afirmaciones a los estados financieros (artículo 3 del anexo 6 del DUR 2420 de 2015). Por su parte, el revisor fiscal realizará el examen de los estados financieros una vez reciba los mismos debidamente certificados y con su dictamen está emitiendo una opinión sobre estos.

Respecto a lo consultado sobre anomalías o fraudes en el proceso, no le corresponde al CTCP pronunciarse al respecto, por cuanto está fuera de su competencia técnica y debe ser las autoridades judiciales quienes lo determinen.

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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Fabio Orlando Tavera Oviedo

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O.

Carrera 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