

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2024-042827
Fecha de Radicado	15 de noviembre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0428
Tema	PH – Estados Financieros Certificados

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) presenta la siguiente consulta con el fin de obtener una orientación clara y fundamentada sobre las obligaciones y limitaciones del revisor fiscal en el contexto descrito a continuación.

### Antecedentes

- **Administradora de una propiedad horizontal año 2023:** Esta administradora concluyó su contrato el 31 de diciembre de 2023, sin presentar el informe de gestión ni firmar los estados financieros correspondientes a dicho año.
- **Nombramiento del nuevo administrador:** Ante la finalización del contrato de la administradora saliente, el Consejo de Administración designó un nuevo administrador, quien asumió funciones el 1 de enero de 2024. Este nuevo administrador no tuvo contacto alguno con su predecesora, por lo que desconocía en profundidad el estado de los documentos y procesos pendientes del año 2023.
- **Firma de los estados financieros:** Los estados financieros de 2023 fueron elaborados y firmados por la contadora. Sin embargo, el nuevo administrador, en su rol de representante legal a partir de enero de 2024, no firmó los estados financieros del año 2023, aduciendo que no participó en la administración de la entidad durante el período en cuestión.
- **Negativa del revisor fiscal a firmar:** Ante esta situación, la revisoría fiscal se ha negado a firmar los estados financieros de 2023, argumentando que, conforme a sus obligaciones legales y éticas, la firma del representante legal es esencial para validar la información financiera, y su ausencia impide cumplir con las formalidades requeridas para la emisión de su dictamen.

Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

## Consulta

Solicito su valioso concepto sobre la actuación de la revisoría fiscal en estos términos:

- 1. ¿Es procedente que el revisor fiscal se niegue a firmar los estados financieros cuando estos carecen de la firma del representante legal que respalde formalmente la veracidad y responsabilidad sobre la información presentada?*
- 2. En caso de que el revisor fiscal esté en la obligación de firmar, aun en ausencia de la firma del representante legal, ¿qué medidas o aclaraciones debería realizar para evitar asumir una responsabilidad desproporcionada, considerando que uno de los elementos esenciales que otorgan validez a los estados financieros, la firma del representante legal, no está presente?*

## Justificación

*Conforme a la Ley 222 de 1995 y el Código de Comercio, la firma del representante legal constituye un requisito esencial para que los estados financieros sean considerados válidos y completos. La firma del revisor fiscal certifica que la información reflejada en dichos estados cumple con las normas contables y legales aplicables, lo cual resulta impracticable si falta la declaración formal de responsabilidad del representante legal.*

*La revisoría fiscal, al firmar documentos que carecen de las formalidades legales, podría estar expuesta a sanciones y posibles conflictos éticos, al avalar información que no cumple con los requisitos legales de responsabilidad y veracidad que se deben garantizar. (...)*

## RESUMEN:

El administrador, como representante legal de la propiedad horizontal, debe certificar los estados financieros, requisito previo para que el revisor fiscal los dictamine. Si no se realiza esta certificación, el revisor fiscal podría considerar esto como una limitación en su trabajo y emitir un dictamen con abstención de opinión.

## 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:

**Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

**1. ¿Es procedente que el revisor fiscal se niegue a firmar los estados financieros cuando estos carecen de la firma del representante legal que respalde formalmente la veracidad y responsabilidad sobre la información presentada?**

El CTCP se ha pronunciado sobre la "Responsabilidad y funciones del administrador en la propiedad horizontal". Le recomendamos revisar el [DOT 15 - Actualizado - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el cual se expone lo siguiente:

**"(...) IX. De la "Administración" y/o "Administrador"**

*Las funciones del administrador están detalladas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y pueden determinarse de acuerdo con lo siguiente:*

*(...)*

*4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración los estados financieros (cuentas anuales), el informe para la Asamblea de Propietarios anual (gestión del administrador), el presupuesto de ingresos y egresos, los balances de prueba y la ejecución presupuestal.*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)"*

En la misma orientación se indica en el alcance la aplicación extensiva:

**"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".*

La Ley 222 de 1995, hace mención a los estados financieros certificados y dictaminados en concordancia con lo anterior:

**"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.

### **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". Destacado fuera de texto.

El administrador, en su calidad de representante legal de la propiedad horizontal y responsable de la contabilidad, debería haber certificado los estados financieros. Este paso es un requisito previo indispensable para que el revisor fiscal pueda proceder a dictaminar los mismos.

**2. En caso de que el revisor fiscal esté en la obligación firmar, aun en ausencia de la firma del representante legal, ¿qué medidas o aclaraciones debería realizar para evitar asumir una responsabilidad desproporcionada, considerando que uno de los elementos esenciales que otorgan validez a los estados financieros, la firma del representante legal, no está presente?**

El revisor fiscal deberá emitir una opinión sobre los estados financieros de la propiedad horizontal. No obstante, si el representante legal no los certificó, esta situación puede ser considerada como una limitación en el alcance del trabajo, lo que podría derivar en un dictamen con abstención de opinión.

Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2023-0200](#), emitido por el CTCP, en el cual se aborda el tema de "abstención de opinión".

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)