

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-016041
Fecha de Radicado	21 de mayo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0171
Tema	Responsabilidades en estados financieros en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"1- cuál de los dos estados financieros se considera legalmente válidos, teniendo en cuenta que los aprobados en la asamblea estaban incompletos sin la firma del administrador y con la firma de una contadora sin tarjeta profesional ó los realizados posteriormente que estaban completos, pero no fueron ni aprobados ni justificados ante la asamblea y tenían la firma de otra contadora?
2- puede la administración emitir estados financieros diferentes a los aprobados por la asamblea sin justificación ni aprobación por ella?
3- ¿Es legal que una persona con título de contador, pero sin tarjeta profesional haya firmado con su nombre y cedula los estados financieros aprobados en asamblea?
4- ¿Qué responsabilidad tiene la revisora fiscal que aprobó los estados financieros emitidos posteriormente a la realización de la asamblea?
5- ¿Por qué medio debe compartir el acta de asamblea y sus anexos el administrador a todos los copropietarios?"

RESUMEN:

Los estados financieros deben ser elaborados y firmados por contadores públicos con tarjeta profesional vigente, aprobados por la asamblea general para tener efectos legales y ser válidos, conforme a lo dispuesto en la Ley 43 de 1990. La administración no está facultada para emitir estados financieros diferentes a los aprobados por dicho órgano. Por su parte, el revisor fiscal debe actuar con la debida diligencia, independencia y con sujeción a la normatividad vigente, velando porque los estados financieros se presenten y aprueben conforme a los procedimientos legales establecidos.

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

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
www.ctcp.gov.co

desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1- cuál de los dos estados financieros se considera legalmente válidos, teniendo en cuenta que los aprobados en la asamblea estaban incompletos sin la firma del administrador y con la firma de una contadora sin tarjeta profesional ó los realizados posteriormente que estaban completos, pero no fueron ni aprobados ni justificados ante la asamblea y tenían la firma de otra contadora?

3- ¿Es legal que una persona con título de contador, pero sin tarjeta profesional haya firmado con su nombre y cedula los estados financieros aprobados en asamblea?

En respuesta a la consulta formulada por el peticionario, los estados financieros descritos no se pueden considerar legalmente válidos. Los aprobados en la asamblea carecen de validez porque fueron firmados por una persona sin tarjeta profesional, lo cual contraviene lo dispuesto en el artículo 3 de la [Ley 43 de 1990](#), que establece que solo quienes cuenten con tarjeta profesional vigente pueden ejercer como contadores públicos en Colombia. Firmar estados financieros sin este requisito constituye ejercicio ilegal de la profesión y puede conllevar a sanciones disciplinarias ante la Junta Central de Contadores.

Por su parte, los estados financieros elaborados posteriormente, de acuerdo con lo enunciado, aunque completos y firmados por un contador público debidamente habilitado, tampoco son legalmente válidos, ya que no fueron presentados ni aprobados por la asamblea general de copropietarios, como lo exige el artículo 38, numeral 2, de la [Ley 675 de 2001](#), que atribuye expresamente a la asamblea la función de aprobar los estados financieros.

2- puede la administración emitir estados financieros diferentes a los aprobados por la asamblea sin justificación ni aprobación por ella?

De acuerdo con la consulta, es importante precisar que la administración de la propiedad horizontal (representada por el administrador) tiene la responsabilidad de preparar y presentar los estados financieros. La certificación de dichos estados financieros, corresponde conjuntamente al contador público y al representante legal (administrador) conforme con el artículo 37 de la [Ley 222 de 1995](#). Estos estados financieros deben ser sometidos a aprobación de la asamblea general y su validez depende del cumplimiento de los requisitos de forma y de fondo establecidos en la Ley 675 de 2001, particularmente el Artículo 38, numeral 2, que atribuye a la asamblea la función de aprobar o improbar los estados financieros.

En consecuencia, la administración no está facultada para oficializar y presentar como válidos estados financieros diferentes a los que han sido aprobados por la asamblea general. La existencia de unos estados financieros diferentes a los oficialmente aprobados y certificados constituye una irregularidad, al desconocer los principios de integridad, veracidad y responsabilidad profesional. Además, podría acarrear responsabilidades legales y disciplinarias para los implicados, al no reflejar la realidad económica aprobada por el máximo órgano de la copropiedad.

4- ¿Qué responsabilidad tiene la revisora fiscal que aprobó los estados financieros emitidos posteriormente a la realización de la asamblea?

La revisoría fiscal no aprueba estados financieros, su función es la de emitir su opinión mediante un dictamen independiente sobre los estados financieros preparados y certificados por el contador público y el representante legal, los cuales deben ser sometidos a aprobación por parte de la asamblea de copropietarios.

En particular, los artículos 7 y 8 de la [Ley 43 de 1990](#), señalan que el revisor fiscal está obligado a actuar con diligencia profesional, independencia de criterio y en el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y de ética aplicables a la profesión.

Adicionalmente, el artículo 56 de la [Ley 675 de 2001](#), establece que el revisor fiscal debe verificar la correcta administración de los recursos de la copropiedad y rendir informes a la asamblea. En este sentido, los estados financieros no aprobados por la asamblea, puede interpretarse como una omisión de sus deberes legales, lo cual genera responsabilidad profesional y disciplinaria.

Es importante señalar que la aprobación de los estados financieros constituye una función exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 38 de la [Ley 675 de 2001](#). No obstante, dichas decisiones pueden ser impugnadas por el revisor fiscal cuando no se ajusten a las disposiciones legales o al reglamento de la copropiedad, según lo faculta el artículo 49 de la misma ley. Esto refuerza la obligación de la administración de actuar conforme al marco normativo y respetar los procesos establecidos para la aprobación de los estados financieros.

Así mismo, el CTCP, en el [Documento de Orientación Técnica No 15](#) sobre propiedad horizontal explica:

"(...) la autorización de los estados financieros y la aprobación de los estados financieros.

<i>Concepto</i>	<i>Comentario</i>
Aprobación de estados financieros	La aprobación de los estados financieros de propósito general corresponde a la Asamblea.
Autorización sobre los estados financieros para su publicación	Normalmente ocurre cuando el administrador y el consejo de administración los apruebe para que estos se emitan y se presenten a la Asamblea (<i>anexo 2 del DUR 2420 de 2015 - Sección 32</i>)

”

5- ¿Por qué medio debe compartir el acta de asamblea y sus anexos el administrador a todos los copropietarios?

Conforme la pregunta, nos permitimos informarle que el CTCP es un organismo de normalización técnica, cuya función es orientar sobre la aplicación de normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por lo tanto, no tiene competencia para resolver consultas relacionadas con la administración de las propiedades horizontales ni sobre los medios mediante los cuales deben compartirse las actas de asamblea y sus anexos.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

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

www.ctcp.gov.co