

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2025-026899
Fecha de Radicado	12 de agosto de 2025
No. Radicación CTCP	2025-0238
Tema	Preparación de estados financieros en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Solicitud de información para aclarar si la elaboración y presentación de estados financieros en una propiedad horizontal corresponde a la administración, porque solo se nombró Administradora y Consejo de Administración. (...)”

RESUMEN:

La responsabilidad de que se elaboren los estados financieros es del administrador de la copropiedad. Para cumplir con esta responsabilidad, debe contratar a un profesional de la contaduría pública para la preparación y certificación de los estados financieros. La certificación de los mismos requiere la firma tanto del contador público que los preparó, como la del representante legal (administrador) de la propiedad horizontal.

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:

El numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece que dentro de las funciones del administrador está llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto.

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

En consecuencia, la responsabilidad de que se elaboren los estados financieros corresponde al administrador, quien debe garantizar que dicha labor se realice con la participación de un profesional de la contaduría pública.

En ese sentido, el artículo 2 de la Ley 43 de 1990 incorpora dentro de las actividades relacionadas con la ciencia contable la certificación de los estados financieros, la cual se debe realizar conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 37 de la Ley 222 de 1995.

El artículo 36 establece que los estados financieros y sus notas se prepararán y presentarán conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados (hoy los marcos técnicos normativos incorporados en el DUR 2420 de 2015).

El artículo 37 dispone que el contador público bajo cuya responsabilidad se hubieren preparado los estados financieros, deberá certificar que se han verificado las afirmaciones contenidas en ellos y que las cifras allí incorporadas han sido tomadas fielmente de los libros de contabilidad.

En todo caso, aunque los estados financieros sean una responsabilidad de la administración, deben estar:

1. Certificados por el representante legal (administrador) y el contador público que bajo su responsabilidad se hubieren preparado (artículo 37 de la Ley 222 de 1995).
2. Dictaminados por el revisor fiscal, cuando la copropiedad esté obligada a contar con este órgano de control (artículo 37 de la Ley 222 de 1995).

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.

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