

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-011288
Fecha de Radicado	9 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0122
Tema	Estados Financieros en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

- "1) ¿Debe el Contador y el Revisor Fiscal cumplir con la entrega de la información Contable y Financiera dentro de los tiempos que establece la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de la Copropiedad, antes de realizar la asamblea ordinaria anual que corresponda?
- 2) Si la respuesta a la pregunta uno (1) es Positiva, ¿En que aparte de la norma que rige la contaduría pública se encuentra esta disposición?
- 3) ¿Cuales son los Estados Financieros que debe presentar el Contador y certificar el Revisor Fiscal del Grupo Contable 2?
- 4) ¿Cuales son los Estados Financieros que debe presentar el Contador y certificar el Revisor Fiscal del Grupo Contable 3?
- 5) ¿Es obligatorio para el Contador y el Revisor Fiscal presentar y certificar, respectivamente, todos los estados financieros que indica la normatividad contable para los grupos 2 y 3?
- 6) Si la respuesta a la pregunta cinco (5) es positiva, ¿Debe el Contador y el Revisor Fiscal emitir algún pronunciamiento a los usuarios de la información cuando no puedan presentar y certificar, respectivamente, la totalidad de los estados financieros?
- 7) Cuando una entidad entra en proceso de transición normativa de cambio de un grupo contable a otro, que para el caso en consulta es el cambio del Grupo 3 al Grupo 2, ¿Queda a criterio del Contador y/o el Revisor Fiscal decidir qué estados financieros van a presentar a los usuarios de la información contable, perdiéndose la obligación de presentar la totalidad de los estados financieros del grupo de acuerdo a la norma?
- 8) En caso de que el proceso de transición de un grupo contable a otro trajera consigo un cambio en la incorporación o exclusión de uno o más estados financieros, ¿El Contador y el Revisor Fiscal están obligados a informar a los usuarios de la información contable sobre estos cambios; y a partir de qué momento (tiempofecha) deben aplicar la normatividad que aplique?
- 9) ¿El Contador y el Revisor Fiscal están obligados a cumplir con la entrega mensual de los informes contables como está especificado en su contrato de prestación de servicios?
- 10) ¿Existe algún concepto jurídico o normativo que excuse al Contador y al Revisor Fiscal de entregar la información contable, a los usuarios de la información, en los tiempos estipulados en sus contratos de prestación de servicios?"

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

RESUMEN:

La aplicación de la normativa contable en propiedades horizontales implica que la responsabilidad de preparar y presentar los estados financieros recae en la administración (representada por el administrador), con apoyo del contador público y del revisor fiscal, cuando este último sea obligatorio, según la ley o el reglamento.

Estos profesionales deben dar cumplimiento a los marcos técnicos normativos establecidos para los grupos 2 y 3, anexos al Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, según corresponda aplicar a la copropiedad, y asegurar que los estados financieros se presenten de forma completa, razonable y fidedigna.

En caso de encontrar limitaciones en su labor, deben emitir los pronunciamientos que se consideren pertinentes (como salvedades en el informe del contador o dictámenes modificados del revisor fiscal).

Cualquier transición entre marcos normativos deberá ser informada de manera clara y oportuna a los usuarios, garantizando su adecuada comprensión. La obligación de presentar estados financieros periódicos, depende de lo estipulado contractualmente, sin que exista norma que exima de dicha obligación.

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:

Se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica – DOT 15 – Actualizado, relativo a las propiedades horizontales de uso residencial o mixto, grupos 2 y 3](#). Este documento busca proporcionar claridad y orientación en el ejercicio de la profesión contable, dirigido a los responsables de las entidades de propiedad horizontal.

1) ¿Debe el Contador y el Revisor Fiscal cumplir con la entrega de la información Contable y Financiera dentro de los tiempos que establece la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de la Copropiedad, antes de realizar la asamblea ordinaria anual que corresponda?

2) Si la respuesta a la pregunta uno (1) es Positiva, ¿En que aparte de la norma que rige la contaduría pública se encuentra esta disposición?

En respuesta a la consulta por el peticionario, de acuerdo con el [artículo 51](#) de la Ley 675 de 2001, es responsabilidad de la administración convocar a la Asamblea General y someter a su aprobación los estados financieros del ejercicio anterior. Para el cumplimiento de esta función, la administración debe contar con el apoyo del contador, quien prepara y certifica los estados financieros de propósito general y para propósitos administrativos, y del revisor fiscal, quien los audita, dictamina y presenta su informe correspondiente. Aunque la obligación legal de entrega y presentación de esta información recae sobre la administración, el contador y el revisor fiscal deben realizar sus funciones de manera oportuna y dentro de los plazos necesarios, de modo que la administración pueda cumplir con lo establecido por la ley y el reglamento de la copropiedad.

Por otro lado, en las normas propias del ejercicio de la contaduría pública, esta obligación se encuentra respaldada en el [artículo 35](#) de la Ley 43 de 1990, que indica que el contador debe actuar con diligencia profesional y cumplir con las funciones inherentes al cargo, y en los [artículos 207 y 208](#) del Código de Comercio respecto a las funciones del Revisor Fiscal.

3) ¿Cuales son los Estados Financieros que debe presentar el Contador y certificar el Revisor Fiscal del Grupo Contable 2?

4) ¿Cuales son los Estados Financieros que debe presentar el Contador y certificar el Revisor Fiscal del Grupo Contable 3?

En respuesta a la consulta, en el [DOT 15 – Actualizado, relativo a las propiedades horizontales de uso residencial o mixto, grupos 2 y 3](#), se expone lo que corresponde a un juego completo de estados financieros, de acuerdo con la clasificación contable de la propiedad horizontal, así:

<i>Estados Financieros</i>	<i>Grupo 2</i>	<i>Grupo 3</i>
Estado de situación financiera (o balance general)	SI	SI
Estado de resultados	SI	SI
Estado de cambios en el patrimonio	SI ⁸⁹	No es obligatorio
Estado de flujos de efectivo	SI	No es obligatorio
Notas a los estados financieros	SI, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.	SI, que revelen las principales políticas contables y aspectos significativos de los mismos.

Los estados financieros deben compararse con el periodo anterior e incluir las notas correspondientes.

Es importante aclarar que corresponde al contador público la certificación de los estados financieros preparados y presentados por la propiedad horizontal, mientras que el revisor fiscal, cuando sea obligatorio por ley o reglamento, es el encargado de emitir el dictamen, de conformidad con su función de auditoría y control en el marco del encargo legal asignado.

5) ¿Es obligatorio para el Contador y el Revisor Fiscal presentar y certificar, respectivamente, todos los estados financieros que indica la normatividad contable para los grupos 2 y 3?

6) Si la respuesta a la pregunta cinco (5) es positiva, ¿Debe el Contador y el Revisor Fiscal emitir algún pronunciamiento a los usuarios de la información cuando no puedan presentar y certificar, respectivamente, la totalidad de los estados financieros?

Es necesario que se presenten todos los estados financieros exigidos por la normatividad contable aplicable a los Grupos 2 y 3, según corresponda, de acuerdo con los marcos técnicos normativos definidos en el DUR 2420 de 2015. La Ley 222 de 1995 establece en su [artículo 37](#), que los estados financieros deben ser certificados por el representante legal y el contador público, quienes deben declarar que han verificado las afirmaciones contenidas en dichos estados financieros y que se han tomado fielmente de los libros. Por su parte, el [artículo 38](#) señala que el revisor fiscal, cuando exista, debe dictaminar los estados financieros manifestando su opinión, lo que constituye una garantía adicional sobre la razonabilidad de la información presentada a los usuarios.

En consecuencia, si por alguna razón no se pueden presentar o certificar los estados financieros requeridos (por parte del contador) ni se pueden dictaminar (por parte del revisor fiscal), se debe emitir un pronunciamiento que informe adecuadamente a los usuarios sobre esta situación. Este pronunciamiento puede presentarse mediante notas explicativas, revelaciones o un dictamen con salvedades o abstención de opinión, según corresponda, siguiendo los principios de transparencia, revelación suficiente y cumplimiento del marco técnico y ético que rige la profesión contable.

7) Cuando una entidad entra en proceso de transición normativa de cambio de un grupo contable a otro, que para el caso en consulta es el cambio del Grupo 3 al Grupo 2, ¿Queda a criterio del Contador y/o el Revisor Fiscal decidir qué estados financieros van a presentar a los usuarios de la información contable, perdiéndose la obligación de presentar la totalidad de los estados financieros del grupo de acuerdo a la norma?

8) En caso de que el proceso de transición de un grupo contable a otro trajera consigo un cambio en la incorporación o exclusión de uno o más estados financieros, ¿El Contador y el Revisor Fiscal están obligados a informar a los

usuarios de la información contable sobre estos cambios; y a partir de qué momento (tiempofecha) deben aplicar la normatividad que aplique?

Los preparadores de información financiera con propósito general que conforman el Grupo 3, podrán optar por aplicar la Norma de Información Financiera del Anexo 2¹ en los términos de los artículos 1.1.2.1. y 1.1.2.4. del Decreto 1670 de 2021. De esta manera, deberá aplicar los requisitos establecidos en la sección 35 de la NIIF para las PYMES, incorporada en el anexo técnico compilatorio No. 2 de las Normas de Información Financiera para Entidades del Grupo 2 del Decreto 2483 de 2018, compiladas en el Decreto 2420 de 2015, Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información.

Cuando una entidad entra en un proceso de transición normativa de un grupo contable a otro, por ejemplo, del Grupo 3 al Grupo 2, no se pierde la obligación de presentar la totalidad de los estados financieros exigidos por el nuevo marco normativo. Esta obligación no queda sujeta al criterio del contador o del revisor fiscal, ya que el cumplimiento del marco técnico normativo es obligatorio desde el momento en que la entidad formaliza su cambio de grupo.

Además, los nuevos requisitos de presentación de estados financieros, como consecuencia del cambio de grupo, deben ser comunicados adecuadamente a los usuarios de la información. Esta comunicación debe realizarse mediante revelaciones en los estados financieros, explicando la aplicación del nuevo marco normativo y sus efectos. Tanto el contador como el revisor fiscal están obligados a informar sobre estos cambios de manera clara, conforme a los principios de transparencia y revelación suficiente establecidos en la normatividad contable vigente.

9) ¿El Contador y el Revisor Fiscal están obligados a cumplir con la entrega mensual de los informes contables como está especificado en su contrato de prestación de servicios?

10) ¿Existe algún concepto jurídico o normativo que excuse al Contador y al Revisor Fiscal de entregar la información contable, a los usuarios de la información, en los tiempos estipulados en sus contratos de prestación de servicios?

¹ El anexo 2 del Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015, fue modificado por los Decretos 2496 de 2015, mediante la incorporación del anexo 2.1, 2131 de 2016 mediante la incorporación de la sección 23, 2170 de 2017, mediante la incorporación del párrafo corregido 29.13 al anexo técnico 2.1 y 2483 de 2018 por "Anexo técnico compilatorio No. 2 de las normas de información financiera NIIF para las PYMES Grupo 2".

El cumplimiento de los plazos para la entrega de informes contables, incluidos los mensuales, depende de lo estipulado contractualmente entre el contador, el revisor fiscal con el administrador de la propiedad horizontal, respectivamente. Por tanto, si en el contrato de prestación de servicios respectivo, se establece la entrega periódica de información, tanto el contador como el revisor fiscal, según corresponda, están obligados a cumplir con dichos términos. Sin embargo, el dictamen del revisor fiscal, como informe formal que expresa su juicio profesional sobre los estados financieros, el control interno, los actos de administración y el cumplimiento normativo, solo es exigido legalmente una vez al año, cuando se presentan los estados financieros para aprobación de la Asamblea, conforme al marco legal y técnico aplicable.

No se observa en la normativa contable vigente o en un concepto jurídico que exima al contador o al revisor fiscal de entregar la información contable en los tiempos establecidos contractualmente. La Ley 43 de 1990 y la Ley 222 de 1995, disponen el cumplimiento de los principios éticos y profesionales, entre ellos, la responsabilidad, la diligencia y el cumplimiento de compromisos contractuales.

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