

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-017447
Fecha de Radicado	26 de mayo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0149
Tema	PH – Independencia y control

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. En una copropiedad de uso comercial sometida a la Ley 675 de 2001, donde la administradora y la contadora han omitido por diez años el nombramiento obligatorio de Revisor Fiscal conforme al Artículo 56, se solicita determinar si los estados financieros presentados únicamente con certificación gozan de plena fe pública y validez legal ante terceros, o si la firma del contador carece de la facultad para subsanar la ausencia del dictamen exigido por la Ley 222 de 1995 y la Ley 43 de 1990; así mismo, se requiere precisar si el contador incurre en una transgresión ética al certificar información de una entidad que evade deliberadamente este control imperativo, y si las decisiones de la Asamblea basadas en dichos estados no dictaminados se consideran viciadas o carentes de soporte legal suficiente para obligar a los copropietarios y terceros.

2. ¿Qué responsabilidad ética, disciplinaria y legal asume el contador público que certifica estados financieros basándose en una decisión de asamblea que votó no contratar Revisor Fiscal —siendo este obligatorio y de orden público según el Art. 56 de la Ley 675 de 2001—, y si incurre en una falta a la integridad y objetividad (Ley 43 de 1990) al guardar silencio en dichas reuniones y avalar con su firma una gestión administrativa que ha operado sin fiscalización independiente durante 10 años, induciendo así a error a los copropietarios y vulnerando la fe pública al permitir que su propio trabajo no sea auditado como exige la ley?

3. ¿Existe una amenaza de autorrevisión y de familiaridad insalvable, según la Ley 43 de 1990 y el Código de Ética de la IFAC, que impida que una contadora, tras ejercer el cargo durante 10 años consecutivos, sea nombrada Revisor Fiscal de la misma copropiedad (incluso mediante Asamblea Extraordinaria), considerando que en dicho rol de control tendría que dictaminar, validar y auditar saldos de cartera, estados financieros y registros contables que ella misma elaboró y certificó previamente, anulando así la independencia mental y la objetividad necesaria para el cargo?

4. ¿Es técnicamente aceptable y éticamente viable que un profesional que actúa como Contador del edificio proceda a dictaminar, en calidad de Revisor Fiscal, los saldos de cartera, intereses de mora, movimientos de los módulos de contribución y fondos de ahorro que él mismo reconoció, liquidó y registró? Dado que el Contador tiene la función de preparar y registrar, y el Revisor Fiscal la de fiscalizar y dictaminar, ¿se configura una violación al principio de objetividad si un mismo profesional pretende validar la veracidad de su propia gestión anterior, actuando como juez y parte de la información financiera?

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

5. Según el Anexo 6 del DUR 2420 de 2015 (que regula la tenencia de libros y documentos): ¿Está obligado el contador saliente a entregar la información contable en formatos editables y copias de seguridad (backups), incluso si el profesional es el titular de la licencia del software y no existe un pago discriminado por administración de la nube por parte de la copropiedad? ¿Constituye una falta grave a la ética y una vulneración al derecho de propiedad de la información que el contador pretenda entregar la contabilidad únicamente en archivos PDF (impresión digital), negando el acceso a la base de datos técnica que permite la continuidad, auditoría y consulta detallada de los auxiliares de los 37 consultorios y 2 locales comerciales en el primer piso?

6. ¿Se configura una violación gravísima a los principios de integridad, objetividad y segregación de funciones cuando la contadora asume de facto funciones de administración y representación legal —práctica que realiza al parecer de manera recurrente durante un mes cada año debido a las ausencias de la administradora— sin contar con inscripción formal ante la alcaldía, actuando de manera simultánea como ordenador del gasto y responsable del registro contable? ¿Qué validez técnica tiene la fe pública del contador sobre las transacciones de esos periodos, donde ella misma acepta facturas de proveedores, autoriza pagos y posteriormente los cotidianiza, eliminando cualquier control independiente y convirtiéndose en juez y parte de la ejecución presupuestal?

7. ¿Vulnera el principio de independencia y objetividad que la profesional contable asista e intervenga activamente en las deliberaciones del Consejo de Administración y la Asamblea, sesgando la toma de decisiones de estos órganos de control? Teniendo en cuenta que el contador debe ser un asesor técnico y no un co-administrador, ¿constituye una falta ética que su presencia e intervención constante limiten la autonomía del Consejo, convirtiéndola en un actor político dentro de la copropiedad en lugar de un depositario de fe pública neutral?

8. ¿Constituye una transgresión a los principios éticos de integridad y conducta profesional (Ley 43 de 1990) que un Contador Público asista a una Asamblea, escuche que sus propias declaraciones bajo error técnico son cuestionadas, y posteriormente coadyuve o guarde silencio ante la omisión o no inclusión de estas salvedades en el acta oficial definitiva, a pesar de que un propietario del Comité Verificador entregó el reporte escrito de las irregularidades? Así mismo, desde la perspectiva técnica contable, ¿el hecho de que la plataforma tecnológica de la DIAN refleje un saldo de "cero pesos" o emita un reporte de obligaciones al día, subsana el vicio legal de una declaración que por mandato del Estatuto Tributario se entiende como "No Presentada" por carecer de la firma de fiscalización obligatoria?

9. Ante el escenario de opacidad, falta de Revisor Fiscal por diez años, mezcla de recursos presupuestales, déficit en fondos sectorizados y carteras morosas críticas sin conciliación detallada en el sistema de los Consultorios 305 y 208, ¿se considera la ejecución de una Auditoría Forense como el mecanismo técnico idóneo, científico y contundente para reconstruir la realidad económica de la copropiedad y determinar el presunto daño patrimonial?"

RESUMEN:

Las copropiedades obligadas por ley a contar con Revisor Fiscal deben cumplir dicha exigencia, sin que pueda ser sustituida por la sola certificación de los estados financieros. Asimismo, los contadores públicos deben actuar conforme a los principios de independencia, objetividad e integridad, previstos en el Código de Ética,

identificando, evaluando y gestionando las amenazas que puedan afectar su actuación profesional. Las consecuencias jurídicas derivadas del eventual incumplimiento de obligaciones legales y la determinación de responsabilidades corresponden a las autoridades competentes.

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:

1. Estados financieros sin Revisor Fiscal obligatorio

En una propiedad horizontal de uso comercial o mixta obligada a contar con Revisor Fiscal conforme al [artículo 56](#) de la Ley 675 de 2001, la certificación de los estados financieros por parte del representante legal y del contador público no sustituye las funciones de fiscalización y dictamen que corresponden al Revisor Fiscal. En el concepto [2026-0005](#) se indicó que la obligación legal de contar con dicho órgano de control no puede ser desconocida por decisiones de asamblea ni suplida por otros mecanismos internos.

La ausencia de la firma del Revisor Fiscal no afecta la existencia de los estados financieros como información preparada por la administración. No obstante, cuando la entidad se encuentre legalmente obligada a contar con Revisor Fiscal, dichos estados financieros no pueden considerarse dictaminados ni se entiende cumplido el requisito legal del dictamen previsto en el **artículo 38 de la Ley 222 de 1995**, en concordancia con las funciones y el contenido del dictamen del Revisor Fiscal establecidos en los **artículos 207, 208 y 209 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971)**. En este sentido, el **artículo 37 de la Ley 222 de 1995** regula la certificación de los estados financieros por parte del representante legal y el contador público, mientras que el artículo 38 dispone que son estados financieros dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañan de la opinión profesional del Revisor Fiscal o, a falta de este, del contador público independiente. En consecuencia, la certificación del representante legal y del contador público no sustituye el dictamen que, por disposición legal, corresponde emitir al Revisor Fiscal cuando su designación es obligatoria.

2. Responsabilidad del contador que certifica estados financieros

La Ley 43 de 1990 y el Código de Ética incorporado en el DUR 2420 de 2015 exigen que el contador público actúe con **integridad, objetividad, diligencia profesional y cumplimiento de las disposiciones legales aplicables**. Cuando una entidad se encuentre en circunstancias relacionadas con la obligación legal de contar con revisor fiscal, el profesional deberá evaluar las amenazas al cumplimiento de los principios fundamentales y aplicar el marco conceptual previsto en el Código de Ética

No obstante, determinar la existencia de una falta disciplinaria, ética o legal requiere el análisis de hechos específicos y corresponde a organismos como la Junta Central de Contadores. Al CTCP le compete señalar como el profesional debe identificar, evaluar y gestionar las amenazas al cumplimiento de los principios éticos, documentando adecuadamente las circunstancias que puedan afectar su actuación profesional.

3. Posible amenaza de autorrevisión al nombrar como Revisor Fiscal a la misma contadora

4. Dictaminar información previamente elaborada por el mismo profesional

De conformidad con la Ley 43 de 1990, y lo establecido en el anexo 4 – 2019 del DUR 2420 de 2015 y las disposiciones que regulan la Revisoría Fiscal en el Código de Comercio, el nombramiento como Revisor Fiscal a quien previamente ejerció como Contador de la misma entidad puede generar amenazas de autorrevisión, familiaridad o interés propio, las cuales deberán ser identificadas, evaluadas y gestionadas conforme al marco conceptual y a los requerimientos éticos aplicables, a fin de determinar si existen salvaguardas suficientes o si resulta necesario abstenerse de aceptar o continuar el encargo.

5. Entrega de información contable y respaldos

Los libros, soportes y demás documentos contables pertenecen a la entidad obligada a llevar contabilidad y constituyen parte de la información necesaria para la conservación, consulta y verificación de los registros contables. Por ello, al finalizar un encargo profesional, el contador debe facilitar la entrega de la documentación y de la información necesaria para garantizar la continuidad del proceso contable.

Sin embargo, la obligación específica de entregar bases de datos, licencias de software, accesos a plataformas o respaldos tecnológicos dependerá de los términos contractuales, de los acuerdos suscritos entre las partes y de la titularidad de los activos tecnológicos involucrados. La determinación de eventuales incumplimientos contractuales o disciplinarios corresponde a las autoridades competentes y requiere el análisis detallado de las condiciones particulares del caso.

El CTCP se ha pronunciado sobre la entrega de la información contable. Le recomendamos revisar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
<u>2025-0033</u>	<i>Entrega de Informes Contables</i>	<i>13/05/2025</i>
<u>2024-0180</u>	<i>Entrega de información contador público</i>	<i>09/04/2024</i>
<u>2024-0040</u>	<i>Terminación del vínculo contractual – emisión EE.FF</i>	<i>01/02/2024</i>

6. Contador que asume funciones de administración

La administración y representación legal de una propiedad horizontal corresponde a los órganos previstos en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Por su parte, la función del contador público es de naturaleza técnica y se encuentra orientada al reconocimiento, medición, presentación y revelación de información financiera.

La eventual asunción simultánea de funciones administrativas, de autorización de operaciones y de registro contable puede generar amenazas. En particular, el principio de objetividad exige que el profesional evite situaciones que puedan generar conflictos de interés o comprometer su juicio profesional. Tales circunstancias pueden dar lugar a amenazas frente al cumplimiento de los principios fundamentales que rigen la profesión. En este sentido, el profesional debe identificar, evaluar y hacer frente a dichas amenazas, determinando si existen salvaguardas adecuadas para eliminarlas o reducirlas a un nivel aceptable.

7. Participación del contador en consejo y asamblea

El contador público puede asistir a reuniones de órganos de administración o de dirección cuando ello resulte necesario para brindar apoyo técnico relacionado con asuntos contables, financieros o tributarios. El CTCP ha indicado que el profesional puede absolver inquietudes técnicas en las asambleas cuando sea requerido para ello y dentro del ámbito de sus competencias.

No obstante, la participación del contador debe mantenerse dentro de un rol técnico y profesional. Si su intervención genera amenazas a la objetividad, independencia o comportamiento profesional, dichas amenazas deben ser evaluadas y gestionadas conforme al Código de Ética. La determinación de una eventual infracción ética requiere el análisis concreto de las actuaciones desarrolladas y corresponde a las autoridades competentes.

8. Omisión de observaciones en actas y declaraciones tributarias

La elaboración, aprobación y conservación de las actas corresponde a los órganos responsables de documentar las decisiones de la entidad. Cuando un contador público conoce hechos o información relacionados con su actuación profesional, debe actuar observando los principios de integridad, objetividad y comportamiento profesional establecidos en la Ley 43 de 1990 y en el Código de Ética incorporado en el DUR 2420 de 2015.

Respecto de las declaraciones tributarias, la preparación, presentación y pago de estas son responsabilidad de la administración de la entidad o representante legal (ver Concepto CTCP [2025-0072](#)). Asimismo, la determinación de cuándo una declaración se considera válida, ineficaz o se entiende como no presentada corresponde a la autoridad tributaria competente y a la aplicación de las disposiciones contenidas en el Estatuto Tributario. Por tanto, este Consejo no se pronuncia sobre situaciones particulares relacionadas con la validez o eficacia de declaraciones específicas.

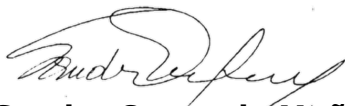
9. Auditoría forense como mecanismo de análisis

La auditoría forense corresponde a un tipo de encargo especializado cuyo alcance y pertinencia dependerán de los objetivos definidos por quien lo contrate, su alcance, objetivos y procedimientos dependerán de los términos del encargo y de las necesidades de quienes requieran el trabajo.

La decisión de contratar o realizar una auditoría forense no corresponde al CTCP, sino a los órganos de dirección y administración de la entidad, o a la asamblea de propietarios, según las facultades establecidas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

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 Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

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