Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	**1-2026-036072**
Fecha de Radicado	**8 de octubre de 2026**
No. Radicación CTCP	**2026-0256**
Tema	**Certificación EEFF – cambio representante legal**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…)1. ¿Cuál es el procedimiento técnicamente procedente para certificar los estados financieros del ejercicio 2025 cuando el representante legal que ejercía sus funciones al cierre del período no los suscribió y posteriormente terminó su vínculo contractual con la copropiedad?
2. ¿Puede el representante legal actual suscribir y certificar los estados financieros correspondientes al ejercicio 2025, aun cuando no ejercía el cargo durante dicho período? En caso afirmativo, ¿qué verificaciones, soportes y procedimientos debería adelantar para sustentar dicha certificación?
3. De acuerdo con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995 y las demás disposiciones contables aplicables, ¿cómo debe interpretarse la obligación de certificación de los estados financieros frente a un cambio de representante legal ocurrido con posterioridad al cierre del ejercicio contable?
4. ¿Qué procedimiento debe seguir la copropiedad para someter nuevamente a consideración de la asamblea general los estados financieros del ejercicio 2025, teniendo en cuenta que no fueron aprobados en la reunión ordinaria celebrada durante los tres primeros meses de 2026 por la ausencia de certificación?
5. Si al momento de preparar y presentar los estados financieros del ejercicio 2026 continúa pendiente la aprobación de los correspondientes a 2025, ¿es procedente presentar a la asamblea los estados financieros de 2026? ¿Qué aspectos deben tenerse en cuenta respecto de la información comparativa, los saldos iniciales y la presentación razonable de la información financiera?
6. Desde la perspectiva de las responsabilidades profesionales, ¿qué actuaciones corresponden al contador público encargado de la preparación de los estados financieros y al revisor fiscal que emitió el dictamen, cuando no se obtiene la firma del representante legal y, por esta razón, los estados financieros no pueden ser certificados ni sometidos válidamente a aprobación? (…)"

RESUMEN:

Las disposiciones sobre la difusión, certificación y dictamen de los estados financieros están incorporadas en los artículos 34, 37 y 38 de la Ley 222 de 1995; Por su parte, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 establece que es responsabilidad de la Asamblea General la aprobación de los estados financieros, los cuales deberán estar debidamente certificados por el representante legal y el contador público que bajo su responsabilidad hubiesen sido preparados, y cuando corresponda, acompañados de la dictamen del revisor fiscal.

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:

A continuación se da respuestas a sus preguntas:

1. ¿Cuál es el procedimiento técnicamente procedente para certificar los estados financieros del ejercicio 2025 cuando el representante legal que ejercía sus funciones al cierre del período no los suscribió y posteriormente terminó su vínculo contractual con la copropiedad?
2. ¿Puede el representante legal actual suscribir y certificar los estados financieros correspondientes al ejercicio 2025, aun cuando no ejercía el cargo durante dicho período? En caso afirmativo, ¿qué verificaciones, soportes y procedimientos debería adelantar para sustentar dicha certificación?
3. De acuerdo con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995 y las demás disposiciones contables aplicables, ¿cómo debe interpretarse la obligación de certificación de los estados financieros frente a un cambio de representante legal ocurrido con posterioridad al cierre del ejercicio contable?
6. Desde la perspectiva de las responsabilidades profesionales, ¿qué actuaciones corresponden al contador público encargado de la preparación de los estados financieros y al revisor fiscal que emitió el dictamen, cuando no se obtiene la firma del representante legal y, por esta razón, los estados financieros no pueden ser certificados ni sometidos válidamente a aprobación?

Respecto de la certificación de estados financieros, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones, para lo cual podrá consultar, entre otros, el concepto 2026-0214.

Al respecto, la Ley 675 de 2001 establece expresamente que corresponde al administrador (representante legal) llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto y **preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea, el presupuesto, el balance general del ejercicio anterior y los balances de prueba**.

En virtud de lo establecido en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, y considerando que la Ley 675 de 2001 que reglamenta el régimen de propiedad horizontal no incorpora normas en materia de contabilidad, estados financieros y rendición de cuentas, 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.

Conforme lo anterior la Ley 222 de 1995 establece:

"Artículo 34. OBLIGACIÓN DE PREPARAR Y DIFUNDIR ESTADOS FINANCIEROS.

***A fin de cada ejercicio social** y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir **estados financieros de propósito general, debidamente certificados**. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiere. (…)* Resaltado propio

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.* Resaltado propio

Por lo anterior, el cambio de administrador (representante legal) no exime a la entidad para que los estados financieros sean certificados, bajo el cumplimiento de los términos mencionados en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, por lo cual deberá apoyarse en el contador que los certifica, para conocer todos los aspectos relacionados con dichos estados financieros y así proceder con la firma o certificación respectiva.

En línea con lo anterior, la responsabilidad profesional del contador público que prepara los estados financieros consistirá en asegurarse que el marco de información financiera utilizado sea el que debe aplicar la entidad, y que ha verificado las afirmaciones a los estados financieros (artículo 3 del anexo 6 del DUR 2420 de 2015). Esta información sirve de apoyo al administrador/representante legal para respaldar la firma/certificación de los estados financieros.

4. ¿Qué procedimiento debe seguir la copropiedad para someter nuevamente a consideración de la asamblea general los estados financieros del ejercicio 2025, teniendo en cuenta que no fueron aprobados en la reunión ordinaria celebrada durante los tres primeros meses de 2026 por la ausencia de certificación?
5. Si al momento de preparar y presentar los estados financieros del ejercicio 2026 continúa pendiente la aprobación de los correspondientes a 2025, ¿es procedente presentar a la asamblea los estados financieros de 2026? ¿Qué aspectos deben tenerse en cuenta respecto de la información comparativa, los saldos iniciales y la presentación razonable de la información financiera?

Conforme lo establecido en el artículo 34 de la Ley 222 de 1995, al final de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las entidades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados y dictaminados si existiere la obligación de contar con revisor fiscal.

Se debe advertir que es deber de la asamblea de copropietarios la aprobación o improbación de los estados financieros de la copropiedad, tal como lo establece la Ley 675 de 2001 en el artículo 38 de dicha ley:

"Artículo 38. Naturaleza y funciones. (…)

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. (…)

Por lo anterior, la aprobación de los estados financieros es responsabilidad de la asamblea de copropietarios, razón por la cual, al no estar dicha aprobación, se estaría incumpliendo lo establecido por la Ley 675 de 2001 y por ende dichos estados financieros carecerían de autorización para la toma de decisiones sobre los mismos. Las decisiones que se tomen sobre dichos estados financieros, serán ineficaces.

Con el fin de subsanar la situación planteada por el peticionario, se deberá citar a asamblea de copropietarios (ordinaria o extraordinaria) con el fin de aprobar o improbar los estados financieros de los períodos pendientes de aprobación (2025), los cuales deberán cumplir con las directrices del marco técnico de información financiero que aplique la entidad, así como estar debidamente certificados y dictaminados (cuando haya obligación a ello).

Por lo tanto, para la preparación y presentación de los estados financieros correspondientes al año 2026, es necesario que se cuente con la aprobación de los estados financieros del año 2025 dado que estos incorporan los saldos iniciales y las cifras de partida para el período 2026. Para tal efecto, la copropiedad deberá observar los requerimientos del marco técnico normativo que le resulte aplicable, particularmente en lo relacionado con la presentación de la información comparativa y la determinación

de los saldos iniciales del período. En consecuencia, los estados financieros de 2026 deberán presentar la información comparativa correspondiente al período 2025 y partir de los saldos de cierre de dicho ejercicio, independientemente que estos se encuentren pendientes de aprobación por la asamblea general, sin perjuicio de los ajustes que correspondan conforme al marco técnico normativo aplicable.

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,

FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Avila R.
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz M.
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O.