

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-035639 / 1-2025-038059 / 1-2025-038060
Fecha de Radicado	17 de octubre de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0291
Tema	Obligaciones contables en propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

- "1. ¿Las propiedades horizontales residenciales están obligadas a implementar formalmente políticas contables bajo las NIIF, o su marco técnico corresponde al Anexo 3 del Decreto 2420 de 2015 (Contabilidad simplificada – Grupo 3)?
2. En caso de no tener implementadas dichas políticas NIIF, ¿puede el Revisor Fiscal recomendar a la asamblea no aprobar los estados financieros anuales por esa razón?
3. ¿Está facultado el Revisor Fiscal para exigir la entrega mensual de copia del sistema contable completo, aun cuando dicho sistema contenga la base de datos de los copropietarios con información sensible protegida por la Ley 1581 de 2012 (Ley de Protección de Datos Personales)?
4. Esta facultado el revisor fiscal para pedir los estados financieros firmados por el contador y representante legal de la copropiedad de manera mensual y no anual?"

RESUMEN:

Las propiedades horizontales residenciales deben aplicar el marco técnico del Grupo 3 (Anexo 3) y contar con políticas contables formales acordes con dicho marco, pudiendo apoyarse en el DOT 15, salvo que al momento de realizar su clasificación, pertenezcan al Grupo 1 o Grupo 2, caso en el cual sus políticas se deben elaborar a partir de los marcos basados en las NIIF. La ausencia de estas políticas no constituye, por sí misma, motivo para que el revisor fiscal recomiende no aprobar los estados financieros, siempre que estos sean razonables, consistentes y estén elaborados conforme al marco técnico aplicable. El revisor fiscal puede solicitar acceso a la información del sistema contable, observando la Ley 1581 de 2012, y reportar cualquier limitación injustificada en su auditoría. Además, no está facultado para exigir estados financieros firmados mensualmente, aunque sí puede requerir información financiera periódica para el cumplimiento de sus funciones de control.

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. ¿Las propiedades horizontales residenciales están obligadas a implementar formalmente políticas contables bajo las NIIF, o su marco técnico corresponde al Anexo 3 del Decreto 2420 de 2015 (Contabilidad simplificada – Grupo 3)?

Con relación a esta pregunta, es importante mencionar que las propiedades horizontales residenciales no deben aplicar NIIF plenas ni NIIF para las PYMES, salvo que, de manera excepcional, cumplieran con los criterios del Grupo 1 o 2 (lo cual es inusual por su naturaleza jurídica y actividades) o realicen una aplicación voluntaria de dicha normatividad.

Sin perjuicio de lo anterior, sí deben implementar políticas contables formales, pero conforme al marco técnico del Grupo 3 (Anexo 3), correspondiente a la contabilidad simplificada. Además, puede tomarse como referencia para la preparación de dichas políticas el [Documento de Orientación Técnica No. 15 \(DOT 15\) - actualizado](#) "Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3" en lo pertinente.

2. En caso de no tener implementadas dichas políticas NIIF, ¿puede el Revisor Fiscal recomendar a la asamblea no aprobar los estados financieros anuales por esa razón?

El revisor fiscal no tiene competencia para impedir la aprobación de estados financieros ni para dirigir la decisión de la asamblea. Su función, conforme a la Ley 43 de 1990, el Código de Comercio y la Ley 675 de 2001, es dictaminar, es decir, emitir una opinión profesional sobre la razonabilidad de los estados financieros.

Si la copropiedad no ha implementado políticas contables adecuadas o no aplica el marco técnico correspondiente, esto puede constituir una desviación del marco normativo, o una limitación al alcance, lo que implica que el revisor fiscal puede emitir una opinión modificada (salvedades, opinión adversa o abstención, según corresponda).

No obstante, la decisión de aprobar o no los estados financieros corresponde exclusivamente a la asamblea.

En este sentido, el revisor fiscal no debe recomendar votar negativamente, sino informar las inconsistencias y sus efectos, mediante su dictamen.

3. ¿Está facultado el Revisor Fiscal para exigir la entrega mensual de copia del sistema contable completo, aun cuando dicho sistema contenga la base de datos de los copropietarios con información sensible protegida por la Ley 1581 de 2012 (Ley de Protección de Datos Personales)?”

El revisor fiscal está facultado para solicitar la información contable necesaria, contenida en el sistema contable de la propiedad horizontal, en ejercicio y cumplimiento de sus funciones de vigilancia y control establecidas en la Ley 675 de 2001 y en las normas de auditoría.

No obstante, cuando el acceso a dicha información incluya datos personales sujetos a protección bajo la Ley 1581 de 2012, el administrador debe garantizar: que su entrega respete los principios de confidencialidad, finalidad de su uso, medidas de seguridad, y entrega proporcional a la necesidad del revisor fiscal.

Si se imponen restricciones injustificadas para acceder a la información necesaria que limiten su labor, el revisor fiscal debe dejar constancia de la limitación de alcance y reflejarla en su informe, si afecta la formación de su opinión.

4. Esta facultado el revisor fiscal para pedir los estados financieros firmados por el contador y representante legal de la copropiedad de manera mensual y no anual?

La Ley 675 de 2001 en armonía con el DOT 15, establecen que las propiedades horizontales deben elaborar y aprobar formalmente sus estados financieros al cierre de cada ejercicio contable, es decir, de forma anual.

Sin embargo, para cumplir sus funciones de vigilancia, el revisor fiscal puede solicitar informes financieros periódicos, tales como: informes mensuales; balances de comprobación; reportes de ejecución presupuestal; conciliaciones, y demás documentos que considere necesarios.

Esto no equivale a exigir estados financieros formales y firmados cada mes, facultad que no le otorga la ley.

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