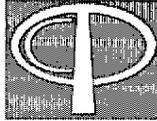




Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

### Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., Marzo 21 de 2012

OFCTCP N°. 0346/ 2012

Señor

**JORGE GRANADOS BARRERO**

jorelberman49@yahoo.es

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....:	19 de Abril de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	233 – CONSULTA POR INTERNET
Temas.....:	Validez de estados financieros

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Soy copropietario de un apartamento de la Unidad Residencial Caja Social de Ahorros San Cristóbal Sector 11 de Bogotá, que se acogió al régimen legal de la Ley 675 de 2001 y registró su personería jurídica el 30 de enero de 2003. Los edificios fueron construidos por COLMENA en 1983 pero su administración estuvo en manos de una asociación "pirata" que asumió arbitrariamente la administración de la propiedad horizontal contando para ello con una contadora falsa, es decir, sin título. Una amiga suya, esta sí Contadora titulada, ofició de Revisora Fiscal y le certificó todos sus estados financieros desde 1996 hasta 2004, por lo cual fue sancionada por la Junta Central de Contadores. Otro Contador que ofició de Revisor Fiscal entre los años 2005 y 2006 con la misma "contadora sin título", también fue sancionado por la Junta Central de Contadores.*

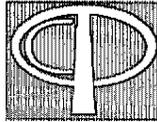
La pregunta es la siguiente:

*¿Qué validez legal tienen los estados financieros así presentados a la Asamblea General, si no fueron ratificados en posteriores eventos de esta misma naturaleza?*

*De igual manera, ¿qué validez legal presentan las expensas comunes contenidas en dichos estados financieros para ser exhibidas ante proceso ejecutivo contra un copropietario moroso?"*



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Respecto de la certificación y dictamen de los estados financieros, el artículo 33 del Decreto 2649 de 1993, señala que "Son estados financieros certificados aquellos firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado dando así testimonio de que han sido fielmente tomados de los libros.

*Son estados financieros dictaminados aquellos acompañados por la opinión profesional del contador público que los hubiere examinado con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas". (Subrayado fuera de texto)*

A su vez, el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, expresa respecto de los estados financieros certificados, que "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". (Subrayado fuera de texto)

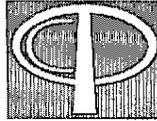
Por su parte, el artículo 38 de la misma Ley, establece que "Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas". (Subrayado fuera de texto)

En ese orden de ideas, dado que los estados financieros deben ser certificados por el representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad está la preparación y presentación de los mismos, y que en el caso objeto de su consulta fueron firmados por una persona que no tiene título profesional como contador público, dichos estados financieros así como su dictamen no tienen validez en la medida en que fueron presentados sin cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 2649 de 1993 y la Ley 222 de 1995.

De otra parte, respecto a la validez de las expensas comunes adeudadas por un copropietario, éste es un asunto netamente administrativo en el cual la administración del conjunto residencial o a quién este delegue debe verificar que las expensas objeto de cobro corresponden a lo realmente adeudado por el copropietario, pues la obligación con el conjunto residencial por parte de este último no se extingue por la no validez de los estados financieros.



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



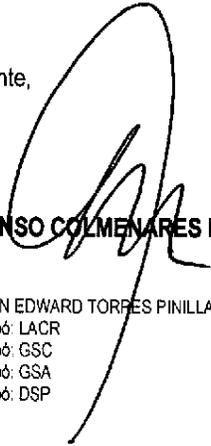
Prosperidad  
para todos

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

  
**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
Presidente

Proyectó: JOHN EDWARD TORRES PINILLA  
Revisó y aprobó: LACR  
Revisó y aprobó: GSC  
Revisó y aprobó: GSA  
Revisó y aprobó: DSP