

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-012358
Fecha de Radicado	21 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0135
Tema	Razonabilidad y validez legal de los estados financieros en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Asunto: Razonabilidad Estados Financieros Copropiedad

En una Copropiedad la administradora no gestiono ante la alcaldía la representación legal, pero si estuvo actuando como tal y esta certificando los Estados Financieros al 31 de diciembre del Año 2024, estos Estados Financieros podrían tomarse como razonables o legales?

Los Estados Financieros no fueron puestos a disposición de los propietarios con antelación a la reunión de la Asamblea y en esta reunión solamente presentaron el Estado de Situación Financiera y de resultados ,(sic) posterior a la asamblea al revisarlos con las notas se observan varias incongruencias que podrían afectar la razonabilidad de los mismos, se está solicitando una Asamblea Extraordinaria para que rindan las explicaciones y analizarlas, cual seria(sic) el paso a seguir .(sic)

(...)"

RESUMEN:

Cuando los Estados Financieros presentan deficiencias tanto formales (certificación) como sustantivas (razonabilidad), es la Asamblea Extraordinaria el espacio para solicitar explicaciones y ordenar las correcciones para que estos sean presentados correctamente.

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

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

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:

La razonabilidad de los estados financieros, según las Normas de Información Financiera NIIF contenidas en los anexos del [DUR 2420 de 2015](#), exige que la información contable refleje la situación económica y financiera de la entidad. En el caso de la copropiedad, las presuntas incongruencias que indica la peticionaria, observadas al revisar los estados financieros conjuntamente con sus notas de revelación, podrían contradecir directamente este principio, ya que la información presentada no parece ser exacta, veraz ni reflejar de forma fidedigna la realidad financiera al 31 de diciembre de 2024.

Por su parte, la validez y legalidad de los estados financieros, conforme a lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la [Ley 222 de 1995](#), en armonía con la [Ley 1314 de 2009](#), requiere, indispensablemente, que estén debidamente certificados por el representante legal y el contador, y dictaminados por el revisor fiscal si corresponde. La circunstancia de que la administradora, actuando como representante legal, no hubiera formalizado su registro ante la Alcaldía al momento de certificar los estados financieros vulnera este requisito de legalidad formal, sumado a la falla procedimental de no ponerlos a disposición de los propietarios previamente a la Asamblea, lo que conjuntamente afecta la validez y el sustento legal de dichos estados financieros.

En consonancia con lo anterior, se observa de la consulta, que posiblemente no se dio cumplimiento a los requisitos de formalidad por parte de la copropiedad y su administradora, al no haber gestionado el registro de la representación legal de la misma ante la alcaldía municipal o local correspondiente, tal como lo establece el artículo 8 de la [Ley 675 de 2001](#); Ésta omisión, no es un mero formalismo, sino que tiene la consecuencia potencial de generar la invalidez o incluso la inexistencia jurídica de todos y cada uno de los actos adelantados y suscritos por quien actuó como administrador, sin tener la representación legal formalmente reconocida, afectando directamente actos como la certificación de los estados financieros y la suscripción de los contratos, entre otros.

Ahora, con relación a las observaciones que señalan sobre la posible omisión de la entrega oportuna de los estados financieros a los copropietarios, previamente a la asamblea, con el fin de facilitar su análisis y la toma de decisiones, será oportuno revisar lo dispuesto en la [Ley 675 de 2001](#) Régimen de propiedad horizontal, especialmente lo definido en los artículos 51 funciones del administrador, 55 funciones del consejo de administración; este análisis permitirá determinar si los procedimientos se han

considerado conforme a la normativa, identificar posibles incumplimientos e irregularidades y tomar las medidas correctivas pertinentes para garantizar la transparencia y la adecuada gestión de la propiedad horizontal.

Referente a la aseveración de haber presentado a la asamblea solamente el estado de situación financiera y el estado de resultados, será adecuado validar las políticas contables definidas por la copropiedad con la finalidad de identificar si las mismas fueron preparadas con base a las Normas de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades – Grupo 2 (NIIF para Pymes), o su base corresponde al marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 3 según el [DUR 2420 de 2015](#), para validar si la base contable usada y presentada a la asamblea, cumplió con lo establecido.

En el marco técnico de los Grupos 2 y 3, se requiere que una copropiedad presente un juego completo de estados financieros, así:

Estados Financieros	Grupo 2	Grupo 3
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.

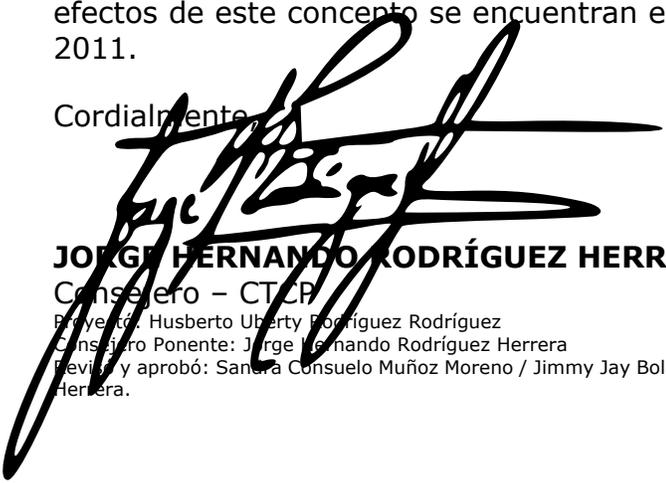
Una entidad que aplica las normas del Grupo 3, podría decidir voluntariamente presentar otros estados financieros, como el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo cuando presentarlos sea relevante para los usuarios de la información financiera

Finalmente, se sugiere a la peticionaria para mayor orientación sobre el ejercicio de las actividades propias de las ciencias contables por cuenta del contador público en las copropiedades, en cada uno de sus roles y responsabilidades y la aplicación de los marcos técnicos normativos, consultar el [DOT 15 – Actualizada](#) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3.



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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA

Consejero - CTCP

Proyecto: Huberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.