

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-001199
Fecha de Radicado	15 de enero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0006
Tema	PH – Temas varios (Ingresos, Asamblea, EEFF entre otros)

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) PROPIEDAD HORIZONTAL (Grupo3), muy comedidamente solicito nos oriente sobre la normalización técnica contable y de aseguramiento que exista sobre los siguientes aspectos.

### HECHOS

1. Por 25 años se vulneró en la Propiedad horizontal Edificio Terminal (...) PH; la función indelegable de Asamblea de aprobación de presupuesto, después de una demanda de impugnación se logró que se presentará por primera vez en marzo del 2024. Esta copropiedad tiene la particularidad que el 53% de los coeficientes lo representa la empresa de economía mixta "Sociedad Terminal (...) S.A." pero en la estructura física existen 109 locales y 22 oficinas que la sumatoria de coeficientes representan el 47%. En ese orden de ideas se puede evidenciar que las decisiones en Asamblea, siempre la tomará la empresa de economía mixta que pueden llegar a afectar a los demás copropietarios que en número de unidades privadas son más.

2. En la Copropiedad existen unas imágenes religiosas que están ubicadas en las zonas comunes de la propiedad horizontal, al pie de ellas existen unas urnas o alcancías, en donde los transeúntes depositan limosnas por las creencias que tiene a las imágenes, anualmente se recaudan cuantías que superan veinte millones de pesos (\$20.000.000). En los estados financieros nunca se han reflejado estos ingresos. El concepto contable del revisor fiscal que lleva más de 25 años ejerciendo esta función en El Edificio Terminal (...) PH y de los contadores de la Copropiedad, siempre ha sido que este dinero NO se debe reflejar en estados financieros de la propiedad horizontal porque es un dinero que los transeúntes regalan.

### Pregunta

a. ¿Los ingresos por concepto de limosnas o alcancías deben reflejarse en el estado de resultados de la Copropiedad como ingresos?

3. El administrador convocó al Consejo de administración para que se conforme un comité de 3 personas para que ellos determinen el manejo de las alcancías según concepto de revisor fiscal

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311  
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [consultasctcp@mincitur.gov.co](mailto:consultasctcp@mincitur.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

y contador, manifestando que ese es el procedimiento a seguir dentro de la organización. Ese rubro no se da a conocer en asambleas y tampoco en el presupuesto del 2024.

**Pregunta**

a. ¿Se puede conformar un comité dentro del consejo de administración para disponer del dinero de alcancías sin autorización de la Asamblea de Copropietarios?

4. En diciembre del 2024, el consejo de administración despide con justa causa al administrador y realiza otra sesión dónde autoriza al nuevo administrador ejecutar del fondo de imprevistos para publicidad el valor de \$ 7.000.000 y para gastos de almuerzo del consejo de administrador, revisor fiscal, secretaria, contador por valor de \$ 700.000 y son rubros que no se presentaron en Presupuesto.

**Pregunta**

a. ¿Estos gastos pueden ejecutarse sin autorización de Asamblea?

5. En la entrega de cargo del administrador los estados financieros fueron certificados por el administrador y por el revisor fiscal de la siguiente manera (...).

En las cuentas de Bancos y de Cuentas de ahorro se deben especificar el número de cuentas o si se podía recibir unos estados donde se diga Moneda Nacional y en cuentas de Ahorro Bancos.

**Pregunta:**

¿Cuál es el concepto contable de presentación de activos de bancos y cuentas de ahorro?

6. En los estados financieros, se presentan de la siguiente manera

Excedentes a 31 de diciembre del 2023 ascendió a \$ 107.067.050 según estados financieros certificados por contador público con tarjeta profesional activa y dictaminados por revisor fiscal con tarjeta profesional activa.

Excedente del año 2024 ascendió \$ 98.941.222 según estados financieros certificados por contador y dictaminados por revisor fiscal.

Los excedentes se suscitaron, por no ejecución presupuestal por pandemia los primeros y los segundos por renuncia de una administradora que tenía una sobrevaloración de sueldo.

De igual manera existe de fondos de imprevistos por valor de \$ 52.628.222

En Asamblea del año 2024 se conservaron los excedentes de \$ 107.067.050 y se autorizó de los excedentes del año 2024 de rebajar cuotas de administración en un 11%

**Preguntas**

a. Los excedentes deben considerarse en los presupuestos de la próxima vigencia

*b. Cuál es el tratamiento contable y de presentación de los excedentes tanto en los estados financieros como en los presupuestos*

*7. La copropiedad arrenda un espacio a la Sociedad Terminal (...) el cual lo utiliza como parqueadero*

**Preguntas**

*a. Que normatividad contable y tributaria debe cumplir el parqueadero*

*b. Cuál es el soporte contable de arrendar espacios de parqueadero, se debe emitir factura y qué requisitos se debe cumplir.*

*8. La propiedad planta y equipo en los estados financieros a diciembre 2024 lo establecen de la siguiente manera:*

*Se observa que hay elementos de propiedad planta y equipo de mínimas cuantías*

**Preguntas**

*a. Cuál es el concepto contable, de información financiera y aseguramiento de propiedad planta y equipo para la Copropiedad*

*b. Cuál es el procedimiento contable a seguir para la presentación de estados financieros en relación a propiedad planta y equipo.*

*9. Según el concepto de revisor fiscal y de contador de la Copropiedad han manifestado que los conceptos del Consejo técnico de la contaduría son simples orientaciones y que cada entidad es libre por norma internacional de establecer el manejo contable.*

**Preguntas**

*a. ¿Es cierto que cada entidad puede establecer sus criterios y manejo contable?*

*b. ¿Qué normas contables debe cumplir la copropiedad?*

*10. Se puede ejercer derecho de inspección de la contabilidad en el momento que citen a Asamblea y quiénes pueden hacerlo*

**Preguntas**

*a. ¿Pueden ejercer derechos de inspección copropietarios y arrendatarios de bienes privados que son los que se encargan de pagar las cuotas de administración?*

*b. ¿Se puede llevar profesionales de contaduría para ejercer derecho de inspección?*

*c. ¿El administrador, el consejo de administración y el revisor fiscal, pueden impedir ejercer el derecho de inspección?*

*11. Los estados financieros y el presupuesto se debe entregar con la convocatoria de Asamblea, porque el anterior administrador nos manifestaba que la ley 675 no exige entregar estados financieros, ni presupuesto con anterioridad que es el día de la Asamblea.*

**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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

### **Preguntas**

- a. *Que norma establece que se debe entregar estados financieros con la citación de Asamblea*  
b. *¿Los estados financieros que se presentan en asamblea deben ir con las firmas del contador y del revisor fiscal?*

12. *Se nombró un nuevo administrador en diciembre 26 del 2024.*

*Quienes deben firmar los estados financieros para su certificación y dictamen. (...)*

### **RESUMEN:**

El CTCP actualizó el Documento de Orientación Técnica – DOT 15, cuyo objetivo es orientar el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal (Coproiedades). Así mismo, se constituye en una guía para responder a las inquietudes que se generan en las propiedades horizontales en materia contable, financiera, de aseguramiento de la información y de revisoría fiscal. Este documento se fundamenta en la Ley 675 de 2001 y el DUR 2420 de 2015, en el cual se compilan los decretos que desarrollan la ley de intervención en la economía 1314 de 2009.

### **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:

#### **2.a. ¿Los ingresos por concepto de limosnas o alcancías deben reflejarse en el estado de resultados de la Copropiedad como ingresos?**

Las limosnas recibidas por las imágenes religiosas ubicadas en las zonas comunes de la copropiedad se consideran donaciones voluntarias y, por lo tanto, un ingreso para la misma, independientemente de su origen o naturaleza. Omitir esta información en los estados financieros podría considerarse una falta de transparencia. Cabe resaltar que el Anexo 3 del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, contenido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, establece en su párrafo 2.12 que la información en los estados financieros debe ser íntegra, es decir, completa, ya que esto es un requisito para garantizar su fiabilidad. La omisión de

información puede hacer que los estados financieros resulten falsos o equívocos, afectando su confiabilidad y relevancia.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta los antecedentes provistos en la consulta y con base en el marco normativo aplicable, es pertinente precisar que, si los ingresos corresponden directamente a la propiedad horizontal en los términos del numeral 2.18 del anexo previamente citado, estos deben ser reconocidos en el estado de resultados.

Como recurso complementario, le sugerimos consultar el Documento de Orientación Técnica [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), específicamente en el apartado relacionado con ingresos, del que nos permitimos transcribir lo siguiente:

**"(...) XV. Elementos de los Estados Financieros  
INGRESOS**

*Los ingresos son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que resultan en aumentos del patrimonio.*

*(...) Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando:*

- Ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos.*
- El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad.*

*Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por (...) y otros ingresos.* (...)". Subrayado fuera de texto.

- 3.a. ¿Se puede conformar un comité dentro del consejo de administración para disponer del dinero de alcancías sin autorización de la Asamblea de Copropietarios?**  
**4.a. ¿Estos gastos pueden ejecutarse sin autorización de Asamblea?**

En referencia a las consultas planteadas y conforme al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos que son responsabilidad exclusiva de la administración de las propiedades horizontales, como las decisiones administrativas o de gestión propias de estas entidades.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando que los ingresos mencionados en el punto anterior no han sido incluidos en los estados financieros, según se indica en la consulta, es importante tener en cuenta que el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 establece que

la Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica creada por mandato de dicha ley. Dentro de sus funciones, se encuentra la aprobación o improbación de los estados financieros y del presupuesto anual de ingresos y gastos, los cuales deben ser sometidos a su consideración por el Consejo Administrativo y el Administrador.

**5. ¿Cuál es el concepto contable de presentación de activos de bancos y cuentas de ahorro?**

En una propiedad horizontal clasificada en el Grupo 3, según el párrafo 4.8 de la NIF para microempresas del [Anexo 3 del DUR 2420 de 2015](#), se deben revelar, como mínimo, ciertas partidas:

**"Información a revelar en el estado de situación financiera o en las notas**

*4.8 Una microempresa revelará como mínimo en el estado de situación financiera o en las notas las siguientes partidas.*

- (a) Efectivo y equivalentes al efectivo (Depósitos a la vista o cuentas de ahorro).*
- (b) Inversiones (Depósitos a plazo fijo o cuentas de ahorro con restricciones de acceso)*
- (...)"*

Subrayado fuera de texto.

Bajo este contexto, El detalle de los números de cuentas puede incluirse o no en dichos informes, dependiendo de su relevancia y utilidad para los usuarios de la información financiera.

**6.a. Los excedentes deben considerarse en los presupuestos de la próxima vigencia**

**6.b.Cuál es el tratamiento contable y de presentación de los excedentes tanto en los estados financieros como en los presupuestos**

En el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), se manifiesta que los excedentes o pérdidas (déficit) generados por las propiedades horizontales afectan directamente su patrimonio, incrementándolo o disminuyéndolo según los resultados de cada período. Además, se aclara que, debido a la naturaleza de las propiedades horizontales, los excedentes no pueden ser distribuidos a los copropietarios.

Le sugerimos revisar el **capítulo X** del DOT 15 actualizado, donde se aborda lo relacionado con el **presupuesto**. Este capítulo trata la diferencia entre la presentación de los estados financieros de propósito general y el presupuesto como una herramienta

de gestión. Así mismo, el **capítulo XV**, que trata sobre los excedentes en el tratamiento contable, del cual nos permitimos transcribir lo siguiente:

*"(...) En el desarrollo de la actividad de la copropiedad pueden generarse excedentes o pérdidas (déficit), los cuales entrarán a formar parte del patrimonio, incrementándolo o disminuyéndolo. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (excedentes acumulados o pérdidas acumuladas).*

*En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, ya que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro*". Subrayado fuera de texto.

### **7.a. Que normatividad contable y tributaria debe cumplir el parqueadero**

Con base en los antecedentes expuestos, este consejo considera que la normatividad contable aplicable corresponde a la establecida en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015, específicamente en lo relacionado con el reconocimiento de ingresos, como se indicó en la respuesta anterior 2.a.

En cuanto a los aspectos tributarios, se aclara que el CTCP no tiene competencia para abordar estos temas. Las inquietudes relacionadas con asuntos fiscales deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

### **7.b.Cuál es el soporte contable de arrendar espacios de parqueadero, se debe emitir factura y qué requisitos se debe cumplir.**

Según el [Anexo 6 del DUR 2420 de 2015](#), en el título tercero sobre "Normas de registros y libros", el artículo 6 establece que los hechos económicos deben documentarse mediante soportes contables que cumplan con los siguientes requisitos:

## **"ARTÍCULO 6. SOPORTES.**

*Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de orígenes internos o externos, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren.*

*Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación.*

*Los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle".*

En cuanto a los requisitos específicos de facturación, estos deben ser consultados con la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, que es la entidad competente en materia fiscal y tributaria.

**8.a. Cuál es el concepto contable, de información financiera y aseguramiento de propiedad planta y equipo para la Copropiedad**

**8.b. Cuál es el procedimiento contable a seguir para la presentación de estados financieros en relación a propiedad planta y equipo.**

En una propiedad horizontal clasificada en el Grupo 3, el **Capítulo IX** sobre propiedades, planta y equipo del [Anexo 3 del DUR 2420 de 2015](#) establece el tratamiento contable correspondiente.

De manera complementaria y considerando las particularidades de la propiedad horizontal, el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en su **Capítulo XV** sobre los **Elementos de los Estados Financieros**, alude al tratamiento contable de los **bienes comunes**, así como a la medición, depreciación y deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo.

**9.a. ¿Es cierto que cada entidad puede establecer sus criterios y manejo contable?**

**9.b. ¿Qué normas contables debe cumplir la copropiedad?**

Cada entidad, incluidas las propiedades horizontales, debe establecer sus políticas contables en consonancia con la aplicación de las normas vigentes en la materia, cumpliendo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015 y sus anexos técnicos, especialmente el Anexo 3 para la Copropiedad en consulta.

Por otra parte, el CTCP, en calidad de organismo normalizador, emite orientaciones y responde a los derechos de petición de la ciudadanía. Aunque dichas orientaciones y conceptos no son vinculantes, contribuyen al deber de uniformidad y certeza en la interpretación y aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, incentivando la seguridad jurídica y ayudando a prevenir conflictos o controversias, al tiempo que se caracterizan por su objetividad, independencia y apego a criterios de legalidad.

Sobre este particular, la Corte Constitucional, mediante sentencia C-530 del 10 de mayo de 2000, señaló:

*"En efecto, si bien es claro que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública puede expresar sus opiniones, criterios y conceptos sobre la legislación, ellos no tienen efectos normativos, es decir no tienen facultad de vincular ni obligar. Sui efectos se limitan a los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, vale decir que su contenido no compromete la responsabilidad del organismo, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituyen actos administrativos y contra ellos no procede recurso alguno.*

*Es así como la Corte declaró exequible la función atribuida a este Consejo en el numeral 4º. del artículo 33 de la ley 43 de 1990, conforme al cual se le permite "Pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión".*

*No obstante lo anterior, la inexecutable del párrafo del Artículo 7º de la Ley 43 de 1990, aunada a la inconstitucionalidad parcial de los artículos 8º numeral 3 y 37 numeral 6, trae consecuencias inmediatas sobre las decisiones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública adoptadas en la forma de Pronunciamientos o Disposiciones Profesionales emitidos con la finalidad de complementar o actualizar normas profesionales o de técnica contable, dado que, como se ha anotado, ha sostenido la Corte que cuando es declarada inexecutable una norma que es el origen o la causa o constituye el fundamento para la expedición de otras, deben desaparecer también del ordenamiento jurídico todas las que se expidieron en desarrollo de aquella, por ausencia de causa jurídica.*

*En este punto, considera el Consejo Técnico de la contaduría Pública que, revisados los textos de las Disposiciones Profesionales emitidas por este organismo con la intención de convertirse en disposiciones vinculantes de obligatorio cumplimiento y con base en un juicioso análisis de las consideraciones constitucionales que anteceden, concluyó que tales Disposiciones Profesionales o Pronunciamientos, fueron expedidos sobre la base de la existencia legal del párrafo del Artículo 7º y/o de los artículos 8º numeral 3 y 37 numeral 6 de la Ley 43 de 1990 como normas determinantes o causales. De ello se infiere que las disposiciones en comento*

adquieren el carácter de derivadas de la declarada inconstitucional y, por ende, **deben desaparecer de la vida jurídica y deben retirarse de los medios que las publiquen**, sin perjuicio de que el Consejo Técnico, previas sus revisiones y/o actualizaciones, las emita nuevamente en la forma de Orientaciones Profesionales como guía de orientación y sin carácter obligatorio, como en efecto lo hará.» <sup>[1]</sup> **(El texto en cursiva fue adicionado mediante Actualización del 14 de febrero de 2008)**”

**10.a. ¿Pueden ejercer derechos de inspección copropietarios y arrendatarios de bienes privados que son los que se encargan de pagar las cuotas de administración?**

**10.b. ¿Se puede llevar profesionales de contaduría para ejercer derecho de inspección?**

**10.c. ¿El administrador, el consejo de administración y el revisor fiscal, pueden impedir ejercer el derecho de inspección?**

En relación con el derecho de inspección, en el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#) se destaca lo siguiente:

**“(…) Derecho de inspección**

*En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como lo consagra el Código de Comercio.*

*El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:*

*“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCION. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.*

*(…)*

***Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente”. (la negrilla es nuestra) (…)***

Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del administrador de poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto las actas de la Asamblea General y

del Consejo de Administración, si lo hubiere, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y en armonía con las normas legales y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Con base en lo expuesto, el administrador (mandatario) deberá presentar la rendición de cuentas en cumplimiento del derecho de inspección de los copropietarios, permitiéndoles conocer, con antelación a la asamblea, las actas, cuentas y documentos de la copropiedad.

**11.a. Que norma establece que se debe entregar estados financieros con la citación de Asamblea**

La [Ley 675 de 2001](#) indica lo siguiente:

**"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones.** *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

*(...) 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. (...)*

**ARTÍCULO 39. Reuniones.** *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. (...)*

**ARTÍCULO 51. Funciones del administrador.** *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...)"* Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, en la convocatoria de asamblea que debe realizar el administrador de la propiedad horizontal, resulta conveniente y necesario adjuntar los estados financieros y el presupuesto. Esto permite que los copropietarios que integran

la Asamblea General reciban esta información con antelación y puedan ejercer su función de aprobar o improbar dichos documentos. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en armonía con las disposiciones legales sobre el derecho de inspección de los copropietarios, tratado en el punto anterior.

**11.b. ¿Los estados financieros que se presentan en asamblea deben ir con las firmas del contador y del revisor fiscal?**

**12. Quienes deben firmar los estados financieros para su certificación y dictamen.**

Los estados financieros certificados que se deben presentar ante la Asamblea General para su aprobación o improbación, deben estar debidamente firmados tanto por el Representante Legal (Administrador) como por el contador público de la propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

Si la propiedad horizontal está obligada a contar con revisoría fiscal o esta es potestativa, además de la firma del contador público que actúa como revisor fiscal, se debe adjuntar el informe que contenga su opinión, de conformidad con el Artículo 38 de la Ley 222 de 1995 (Estados Financieros Dictaminados).

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

**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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)