

CTCP  
Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. Radicado	1-2021-027796
Fecha de Radicado	20 de septiembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0566
Tema	Estados financieros básicos en Copropiedades

**CONSULTA (TEXTUAL)**

“(...)

*En una copropiedad obligada a tener revisor fiscal, cuáles son los estados financieros que la administración debe emitir mensualmente?*

*Esta pregunta la formulo, porque en dicha copropiedad, el revisor fiscal considera que mensualmente solo deben emitirse el estado de situación financiera y el de resultados. En mi opinión, deberían emitirse, aparte de los anteriores, el flujo de caja, el comparativo presupuestal y las notas a los mismos.”*

**CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Acerca de los estados financieros en una copropiedad, como es el caso consultado, el CTCP en su documento de Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), expresó lo siguiente:

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



“ESTADOS FINANCIEROS

Qué son los estados financieros con propósito general

Los Estados Financieros con propósito general son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los MTN contienen requerimientos en los que establecen lo que representa un conjunto completo de estados financieros.

El cuadro No. 15 resume los requerimientos de los marcos técnicos de los Grupos 1, 2 y 3, sobre el contenido de un juego completo de estados financieros. Una copropiedad que aplique el marco técnico del Grupo 3, solo está obligada a presentar un estado de situación financiera y un estado de resultados acompañados de las notas a los estados financieros.

(...)

Frecuencia de la información (: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 57 a 59; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafos 4.9 a 4.10.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 4.7.)

Una copropiedad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando una entidad cambie el cierre del período sobre el que informa y presente los estados financieros para un período contable superior o inferior a un año, revelará, además del período cubierto por los estados financieros:

- a. La razón para utilizar un período de duración inferior o superior; y
  - b. El hecho de que los importes presentados en los estados financieros no son totalmente comparables.
- (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Mediante concepto 2020-0799 el CTCP indicó:

“Cuando el contador, administrador del conjunto o edificio, o revisor fiscal suscriben el contrato o acuerdo de sus servicios, deberán establecer claramente la periodicidad de la elaboración sobre los estados financieros y los informes con destino al consejo de administración.

La información financiera podría clasificarse de dos maneras, la emitida con destino a terceros (de propósito general) y la destinada con fines interno (de propósito especial).

De acuerdo con lo anterior se concluye que la información financiera elaborada por los responsables en una propiedad horizontal es la siguiente:

Criterio	Estados financieros de propósito general	Información financiera de propósito especial
Objetivo	Entregar información que cumpla los criterios de relevancia y representación fiel dirigida a	Entregar información al consejo de administración y está dirigida a usuarios internos, o también a



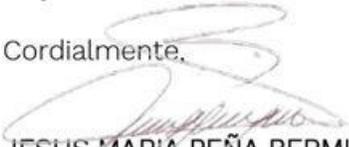


CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

<i>Criterio</i>	<i>Estados financieros de propósito general</i>	<i>Información financiera de propósito especial</i>
	<i>usuarios externos (inversionistas que no hacen parte de la administración, proveedores y prestamistas).</i>	<i>entidades de control o vigilancia o a un usuario específico.</i>
<i>Obligatoriedad en su emisión</i>	<i>Por lo menos anualmente, ante la asamblea de propietarios, deben ir certificados y dictaminados (si existe revisor fiscal)</i>	<i>No existe obligación de elaborarla, por lo que puede realizarse mensualmente, de acuerdo con lo contractualmente pactado.</i>
<i>Normativa para observar en su elaboración</i>	<i>Las normas de información financieras del grupo 3 o grupo 2, según corresponda (Decreto 2420 de 2015).</i>	<i>No existe normativa a seguir para su elaboración, por lo que pueden elaborarse de acuerdo con las necesidades del consejo de administración.</i>
<i>Certificación y dictamen de estados financieros</i>	<i>Cada vez que se elaboren se deben presentar certificados por administrador y contador, y dictaminados por revisor fiscal.</i>	<i>No es necesario certificar ni dictaminar la información financiera de propósito especial.</i>

*Por lo anterior se recomienda a propiedades horizontales que la información financiera que se solicita con periodicidad mensual al contador y administrador de la copropiedad sea de propósito especial, esto es sin los formalismos que exigen las Normas de Información Financiera, con el objetivo de presentar informes a las medida de los miembros del consejo de administración, lo que no necesariamente deberán estar certificados ni dictaminados como lo exigen las normas establecidas en Colombia para los estados financieros de propósito general”.*

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,  
  
**JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ**  
 Consejero - CTCPC

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
 Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
 Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G. / Wilmar Franco F.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
 Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
 Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
 Email: info@mincit.gov.co  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20