



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

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

Bogotá D. C., 12 MAYO 2014

Señor
ARMANDO CARVAJAL
carvajarm23@hotmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	24 de abril de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-182- CONSULTA
Tema	¿Qué estados financieros debe presentar la propiedad horizontal?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (textual)

"De acuerdo al asunto y de la manera más respetuosa me dirijo a Usted, con el fin de elevar esta consulta, ya que la ley 675 de 2.001 en el artículo 51 numeral 4 nos habla de(Sic) acerca de lo que los (Sic) el Administradores (Sic) deben presentar "Preparar y someter a consideración (Sic) del Consejo de Administracion (Sic) las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto dee (Sic) ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución (Sic) presupuestal."

Doctora, además de estos tres Estados iniciales, los Administradores de Edificios deben presentar en forma mensual los otros tres Estados tales como Estado de Cambio(Sic) en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y Estado de Cambio (Sic) en el Capital de Trabajo, como nos lo dice el artículo 22 del decreto 2649 de 1.993?"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

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

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. De acuerdo con el Decreto 2649 de 1993, los Administradores de Edificios deben presentar el informe anual a la asamblea general de copropietarios, incluyendo el inventario y balance, el balance general, el estado de ingresos y egresos, más conocido como estado de resultados y la correspondiente ejecución presupuestal.

En la Orientación profesional: ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal, emitida por el CTCP se establece:

3.2 Administración.

3.2.3. *Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las **cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior y su respectiva ejecución presupuestal.** (Negrilla fuera del texto)*

3.5. Contabilidad

3.5.2 Cómo debe llevarse:

*Establecida la obligación de llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, procede, como ya se anotó, la aplicación del Artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, según el cual **los entes económicos obligados a llevar contabilidad, lo harán conforme a las reglas que ese Decreto establece**, con lo cual, además, se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara. (Negrilla fuera del texto)*

3.5.17 Estados financieros:

Conforme al Decreto 2649 de 1993, adicionado por el Decreto 1878 de mayo 29 de 2008, los entes descritos en esta orientación deben preparar los siguientes estados financieros:

3.5.17.1 ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL

El artículo 21 del citado Decreto 2649 indica que son estados financieros de propósito general, aquellos que se preparan al cierre de cada período para ser conocidos por usuarios indeterminados con el ánimo de satisfacer el interés común del público. Por otra parte, el artículo 22 ibídem, señala cuáles son los estados financieros considerados básicos que, por regla general, deben ser preparados por los entes económicos. Son los siguientes: 1) El Balance General, 2) El Estado de Resultados, 3) El Estado de Cambios en el Patrimonio, 4) El Estado de Cambios en la Situación Financiera, y 5) El Estado de Flujos de Efectivo.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

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

No obstante lo anterior, mediante el **Decreto 1878 de 2008**, se adicionó un párrafo al artículo 22 del Decreto 2649 de 1993, el cual indica lo siguiente:

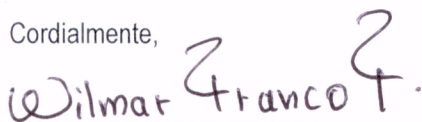
"(...) Las empresas comerciales que se encuentren en las condiciones previstas en el numeral 3 del artículo 2° de la Ley 590 de 2000, modificado por el artículo 2° de la Ley 905 de 2004, o la norma que lo sustituya, así como aquellas entidades de naturaleza no comercial que estén obligadas u opten por llevar contabilidad en los términos del artículo 1° del presente decreto y que se ajusten a las condiciones previstas en este artículo, en materia de estados financieros básicos sólo estarán obligadas a llevar y aportar los indicados en los numerales 1 y 2 del presente artículo; también estarán obligadas a presentar el estado financiero de propósito especial, determinado en el artículo 28 de este decreto". (...)

Conforme al numeral 4° del Artículo 51 inserto en el Capítulo XI de la Ley 675 del 2001, se establece la obligación del administrador de presentar el informe anual a la asamblea general de copropietarios, incluyendo el inventario y balance, el balance general, el estado de ingresos y egresos, más conocido como estado de resultados, y la correspondiente ejecución presupuestal. En estas circunstancias es obligatorio presentar el Estado de Inventario establecido en el artículo 28 del decreto 2649 de 1993. (Negrilla fuera del texto).

Además de lo anterior, la entidad deberá tener en cuenta que a partir de la vigencia de las nuevas normas de información financiera, las entidades obligadas a llevar contabilidad o que sin estarlo elaboren estados financieros, deberán aplicar este nuevo marco normativo. En el caso específico de las entidades que se clasifiquen en el grupo 3, un conjunto completo de estados financieros está conformado por: 1) U estado de situación financiera; 2) Un estado de resultados; y 3) Notas a los estados financieros (Ver Decreto 2706 de 2012, Cap. III, numeral 3.8).

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 escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP