



El progreso  
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00517-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

**JORGE AGUILERA DIAZ**

jorgeaguileradiaz@gmail.com

Carrera 88 d # 6d-28 Torre 13 Apartamento 444 Conjunto Residencial San Lorenzo de Castilla, Bogotá D.C.

Asunto: Consulta 1-2019-012309

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	17 de abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0409-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Estados financieros intermedios en una PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*El revisor fiscal realiza su trabajo de forma periódica sobre la operación del ente para el cual fue contratado, pero solo emite una opinión en el dictamen de manera anual, lo cual implica además que firme los estados financieros con corte al 31 de diciembre, por lo que ampliar los alcances de su trabajo a emitir información financiera por periodos más cortos, puede significar un incremento en los honorarios de este, a menos que se haya pactado contractualmente.*

**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



## CONSULTA (TEXTUAL)

*Como integrante del concejo de administración de una copropiedad le he solicitado a la persona que funge como administradora del conjunto residencial que, prepare unos estados financieros o balances parciales mensuales para conocer el ejercicio contable para dichos periodos; sin embargo, nos ha manifestado que tanto ella como su contadora únicamente están en la obligación de presentar los estados financieros al cierre de la respectiva vigencia y por tanto, no los entregará.*

*De otra parte, una vez consultado el revisor fiscal sobre la situación, ha manifestado que en efecto no le asiste derecho a la copropiedad en conocer los balances o estados financieros distintos a los que se emiten al cierre de cada vigencia; e igualmente se ha pronunciado en el sentido de indicar que cualquier documento tipo balance o estado financiero parcial, mensual, bimensual etc., NO requieren de la firma de la administradora, ni de la contadora ni de él en su calidad de revisor fiscal.*

*En tal sentido:*

- 1. ¿Está la administración y la contadora de la copropiedad en la obligación de elaborar y presentar los balances o estados financieros mensuales (parciales) según se lo solicite el consejo de administración o únicamente les asiste el deber de presentar balances anuales a la Asamblea? ¿Resulta contrario a la actividad contable que no se haga entrega de dicha información cuando se trata de una función relacionada con la fe pública?*
- 2. ¿Cómo se denominarían los balances o estados financieros que se generan con una periodicidad distinta a la anual? ¿Bajo qué parámetros o reglamentación son expedidos?*
- 3. En el evento en que resulte procedente la expedición de los balances o estados financieros parciales ¿están el (la) administrador(a) y el (la) profesional contable en la **obligación de firmar** los precitados documentos?, ¿Qué norma regula la materia?*
- 4. ¿Qué se debe entender por balance de prueba y que formalidades a nivel de certificación o dictamen deben cumplir?, ¿Quiénes deben firmar dichos documentos?*
- 5. En el evento de que la copropiedad cuente con revisor fiscal y con base en lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio, ¿tales estados financieros mensuales o periódicos deben estar firmados por el revisor fiscal?, ¿se puede abstraer el revisor fiscal de firmar dichos balances?*

**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



6. ¿En qué circunstancias está obligado a firmar un revisor fiscal los balances o estados financieros de una copropiedad?

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Dado que el consultante no define el grupo en el cual está clasificada la PH, el CTCP **responderá esta consulta desde la normativa aplicable al grupo 3**, teniendo en cuenta que la mayoría de las Entidades de Propiedad Horizontal quedaron clasificadas en este grupo.

1. ¿Está la administración y la contadora de la copropiedad en la obligación de elaborar y presentar los balances o estados financieros mensuales (parciales) según se lo solicite el consejo de administración o únicamente les asiste el deber de presentar balances anuales a la Asamblea? ¿Resulta contrario a la actividad contable que no se haga entrega de dicha información cuando se trata de una función relacionada con la fe pública?

La Ley 675 de 2001 establece cuales son los órganos de dirección y administración de una copropiedad, así como las obligaciones de los administradores y revisores fiscales:

- La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto (artículo 36 de la Ley 675 de 2001).
- Dentro de las funciones del administrador, se encuentra la de llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto; y llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto (artículo 51 de la Ley 675 de 2001).

*De acuerdo con lo anterior, la administración de la entidad es la responsable de llevar la contabilidad del conjunto, y por ello si la asamblea de copropietarios, o el consejo de administración, o los estatutos le han requerido que se presenten informes financieros distintos de los anuales, por ejemplo informes mensuales o trimestrales, que permitan a los copropietarios evaluar la situación financiera, el desempeño y flujos del negocio, estos*

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Comutador (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



deberían ser elaborados conforme al marco de información financiera aplicado por la entidad, y certificados por el representante legal y/o el contador público, tal como se ha establecido en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

En el caso en que la propiedad horizontal sea clasificada en los Grupos 2 o 3, del anexo 2° o 3° del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, deberá considerar lo siguiente respecto de sus estados financieros:

<i>Estados Financieros</i>	<i>Grupo 2</i>	<i>Grupo 3</i>
Estado de situación financiera	Un estado de situación financiera.	Un estado de situación financiera.
Estado de resultados	Un solo estado del resultado integral o Un estado de resultados separado y un estado del resultado integral separado.	Un estado de resultados.
Cambios en el patrimonio	Un estado de cambios en el patrimonio <sup>1</sup> .	No es exigible.
Flujos de efectivo	Un estado de flujos de efectivo.	No es exigible.
Notas a los estados financieros	Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.	Notas a los estados financieros.

Todos los estados financieros deberán venir comparados con el periodo anterior, e incluir las notas correspondientes.

No obstante lo anterior, una entidad que aplica las normas del Grupo 3, podría decidir voluntariamente presentar otros estados financieros, como el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio cuando presentarlos sea relevante para los usuarios de la información financiera.

### **PERIODICIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

De acuerdo con el numeral 3.4 del Capítulo 3° Presentación Estados Financieros, del anexo 3° del Decreto 2420 de 2015, una microempresa (grupo 3), como mínimo presentará al menos

<sup>1</sup> Si los únicos cambios en el patrimonio surgen de ganancias o pérdidas, correcciones de errores de periodos anteriores, y cambios de políticas contables, la entidad puede presentar un único estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar del estado del resultado integral y del estado de cambios en el patrimonio.

**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

16



una vez al año un juego completo de estados financieros, sin embargo podrá presentar en periodos inferiores estados financieros si la administración o los propietarios lo estiman conveniente.

En conclusión, si la asamblea de copropietarios, el consejo de administración, o los estatutos han aprobado que la copropiedad presente informes financieros de períodos intermedios, distintos de los anuales, no existe ninguna disposición que lo prohíba, y por ello dichos informes podrían emitirse y ser certificados por el representante legal y/o el contador de la copropiedad.

**2. ¿Cómo se denominarían los balances o estados financieros que se generan con una periodicidad distinta a la anual? ¿Bajo qué parámetros o reglamentación son expedidos?**

Los estados financieros de períodos intermedios pueden cumplir la condición de informes financieros de propósito general o de propósito especial; en el caso de las entidades del Grupo 3, al no existir norma específica que guíe su elaboración, se podrán aplicar los lineamientos establecidos en la NIC 34 (aplicable para entidades del grupo 1) norma que permite elaborar informes financieros intermedios completos o condensados.

**3. En el evento en que resulte procedente la expedición de los balances o estados financieros parciales ¿están el (la) administrador(a) y el (la) profesional contable en la obligación de firmar los precitados documentos?, ¿Qué norma regula la materia?**

La administración de una copropiedad como responsable de la contabilidad deberá cumplir los requerimientos que han sido establecidos en los estatutos, la asamblea o el consejo de administración; por ello si es procedente que una copropiedad prepare y presente informes financieros distintos de los anuales, los cuales se entendería que estarían a cargo de los responsables de la administración de la entidad. En todo caso, dichas obligaciones deberán ser tenidas en cuenta al suscribir los contratos de prestación de servicios del representante legal y contador de la copropiedad.

En el caso en que la copropiedad haya requerido la estados financieros de propósito general intermedios, entonces deberá considerar lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio<sup>2</sup>, donde se especifica el concepto de estados financieros certificados y establece

<sup>2</sup> Art. 37. *Estados Financieros Certificados.* 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

**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



que el representante legal (administrador para el caso de las propiedades horizontales) junto con el contador, **certificarán los estados financieros**, en los cuales se debe expresar explícitamente que las afirmaciones se han cumplido (existencia, integridad, valuación, presentación y revelación), y para ellos, los estados financieros deben elaborarse de conformidad con los marcos de información financiera vigentes en Colombia.

En conclusión, siempre que se expidan estados financieros de propósito general, estos deben estar certificados por el representante legal (administrador) y el contador.

#### 4. ¿Qué se debe entender por balance de prueba y que formalidades a nivel de certificación o dictamen deben cumplir?, ¿Quiénes deben firmar dichos documentos?

Un balance de prueba es un listado resumido de saldos por cuenta mayor y auxiliares, donde se muestran los saldos anteriores, los movimientos débito y movimientos crédito, y saldos finales cada cuenta en un periodo determinado.

Los balances de prueba no se pueden confundir con estados financieros de propósito general, ni mucho menos remplazarlos; no es necesario que se encuentren firmados, debido que no se trata de estados financieros.

En cuanto a las formalidades que deben cumplir este listado, es que el total de los activos debe ser igual a la sumatoria del total de los pasivos y del patrimonio, junto con las cuentas de resultado de la entidad.

#### 5. En el evento de que la copropiedad cuente con revisor fiscal y con base en lo previsto en el artículo 207 del Código de Comercio, ¿tales estados financieros mensuales o periódicos deben estar firmados por el revisor fiscal?, ¿se puede abstraer el revisor fiscal de firmar dichos balances?

#### 6. ¿En qué circunstancias está obligado a firmar un revisor fiscal los balances o estados financieros de una copropiedad?

---

*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.*

**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

7



En general, el revisor fiscal realiza su trabajo de forma periódica sobre la operación del ente para el cual fue contratado, pero solo emite una opinión en el dictamen de manera anual, lo cual implica además que firme los estados financieros con corte al 31 de diciembre, por lo que ampliar los alcances de su trabajo a emitir información financiera por periodos más cortos, puede significar un incremento en los honorarios de este, a menos que se haya pactado contractualmente.

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 de la Ley 1755 de 2015, 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,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

**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







El progreso  
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 21 de Mayo del 2019

**1-2019-012309**

Para: **jorgeaguileradiaz@gmail.com**

**2-2019-013971**

JORGE AGUILERA DIAZ

Asunto: Consulta 2019-0409

Buenas tardes

Damos respuesta a su Consulta 2019-0409

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0409 Estados financieros Interinos en una PH env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

**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

GD-FM-009 v20

