



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

CTCP -10-00822-2015

Bogotá, D.C.,

Señora
YULY PARDO
yulietica@gmail.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10



REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	06 de 10 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-873 -CONSULTA
Tema.....:	Oportunidad para presentar EEFF en copropiedades

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, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

Soy propietaria de un apartamento en propiedad horizontal mixta, pequeña, 52 apartamentos, y 29 locales, en las que desafortunadamente es imposible conocer la situación financiera del mismo en razón a que tanto la Administradora como la Contadora se niegan a entregar dicha información.

En días pasados solicité los estados financieros como corresponde con las notas a los mismos y la certificación; pero me han enviado unos balances de prueba sin firmas y aparentemente incompletos, por lo que tuve que hacer el reclamo y la respuesta de la contadora es la aquí expuesta:

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

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

Los balances son los de prueba que se sacan mensualmente,... La ley exige Estados Financieros comparativos con notas y todos los demás estados se hacen al corte del año, con mucho gusto si estoy como contadora al corte de diciembre lo haré.

(...) Solicito su colaboración para que me aclaren si es cierto lo que ella me indica y cuál es la norma que establece dicho argumento.

Es posible que merezca alguna sanción ante la JCC ante dicho argumento ya que además los libros contables permanecen desactualizados y presuntamente el Revisor Fiscal lo permite igualmente no aclara la exposición de la señora contadora.

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.

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

Los estados financieros son responsabilidad de los administradores de la Copropiedad. El art. 51 de la Ley 675 de 2001, indica lo siguiente con relación a las funciones del administrador:

“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.

2. 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.

(...) 4. 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, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto (...)

Por otra parte, el título segundo de la Ley 43 de 1990 establece las normas que debe observar el contador público con los usuarios de sus servicios.

En relación con los estados financieros de períodos intermedios, una entidad que aplique el marco técnico del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 3) o del 3022 del 2013 (Grupo 2), no está obligada a difundir y preparar estados financieros de períodos intermedios, salvo que la administración o los propietarios de la entidad lo consideren conveniente. En el



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

cuadro siguiente incluimos un resumen de las normas de los Grupos 2 y 3, en lo relacionado con la frecuencia de presentación de los estados financieros.

Grupo 2 – Decreto 3022 de 2013	Grupo 3 – Decreto 2706 de 2012
<p>3.10 Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa—véase el párrafo 3.14) al menos anualmente. Cuando se cambie el final del periodo contable sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad revelará:</p> <p>a) Ese hecho. b) La razón para utilizar un periodo inferior o superior. c) El hecho de que los importes comparativos presentados en los estados financieros (incluyendo las notas relacionadas) no son totalmente comparables.</p>	<p>3.4 .Una microempresa preparará y difundirá un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos una vez al año, con corte a 31 de diciembre, o en periodos inferiores si la administración o los propietarios lo consideran conveniente.</p>

En consecuencia, la Asamblea de copropietarios o el Consejo de Administración de la copropiedad, podría requerir a la administración la elaboración de estados financieros de periodos intermedios. Dichos estados financieros deberán acompañarse del último estado financiero anual, el cual por disposición legal debe ser puesto a disposición de todos los copropietarios. En el caso de que la copropiedad no esté en capacidad de suministrar los últimos estados financieros anuales, debidamente certificados y dictaminados, se estarían incumpliendo disposiciones legales que exigen la preparación de estados financieros por lo menos con periodicidad anual.

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 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

