

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>REFERENCIA:</b>	
<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-043544</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>20 de noviembre de 2024</b>
<b>No. Radicación CTCP</b>	<b>2024-0437</b>
<b>Tema</b>	<b>Estados financieros intermedios – aprobación</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) En una propiedad horizontal que emite estados financieros mensuales, el Revisor Fiscal, obligatorio por la actividad de la copropiedad, afirma que dichos estados, sólo pueden ser aprobados por la Asamblea Anual y no por el Consejo de Administración en su reunión mensual. En mi calidad de miembro del Consejo, discrepo de la opinión del Revisor Fiscal y considero que el Consejo de Administración, si puede aprobar los estados financieros emitidos mensualmente, excepto los de cierre de año, cuya aprobación si corresponde a la Asamblea. (...)"*

## RESUMEN:

Los estados financieros de propósito especial, están dirigidos principalmente a usuarios internos, como el consejo de administración de la copropiedad, aunque también pueden ser remitidos a entidades de control y vigilancia o a usuarios específicos, según corresponda. Estos informes sirven como insumo para analizar la evolución financiera de la entidad, permitiendo al consejo de administración solicitar o aprobar ajustes. Sin embargo, esta aprobación no aplica a los estados financieros de cierre del período contable, cuya aprobación corresponde exclusivamente a la Asamblea de Copropietarios.

## 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:

**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)

En respuesta a su consulta, el CTCP en el concepto [2020-0799](#) indicó que la información financiera puede clasificarse de dos maneras: aquella emitida con destino a terceros (de propósito general) y la destinada con fines internos de la copropiedad (de propósito especial).

De lo anterior, se concluye que la información financiera elaborada por los responsables en una propiedad horizontal incluye lo siguiente:

“(…)

<b>Criterio</b>	<b>Estados financieros de propósito general</b>	<b>Información financiera de propósito especial</b>
<i>Objetivo</i>	<i>Entregar información que cumpla los criterios de relevancia y representación fiel dirigida a usuarios externos (inversionistas que no hacen parte de la administración, proveedores y prestamistas).</i>	<i>Entregar información al consejo de administración y está dirigida a usuarios internos, o también a 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>

(…)”.

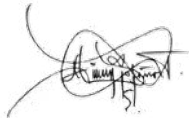
La información financiera preparada con periodicidad inferior a un año corresponde a aquella de propósito especial, elaborada sin aplicar los requerimientos exigidos por las Normas de Información Financiera. Su objetivo principal es presentar informes adaptados a las necesidades de los miembros del consejo de administración, los cuales no requieren estar certificados ni dictaminados, como lo exigen las normas establecidas en Colombia para los estados financieros de propósito general.

No obstante, esta información constituye una base para que el consejo de administración y el administrador de la copropiedad evalúen el comportamiento y los resultados parciales de la entidad, permitiendo tomar los correctivos necesarios sin esperar hasta el cierre del período contable anual.

En dicho cierre, se prepararán los estados financieros de propósito general, que serán presentados en la Asamblea General Ordinaria, debidamente certificados y, de ser aplicable, dictaminados, para su aprobación.

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,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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