

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2026-000300
Fecha de Radicado	6 de enero de 2026
Nº. de Radicación CTCP	2026-0003
Tema	PH – Conjunto completo de estados financieros

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Partiendo del hecho de que, la Propiedad Horizontal son personas Jurídicas "**sin ánimo de lucro**" es decir no deben mostrar rentabilidad, utilidad o pérdida, en un periodo determinado (Un (1) año) su misión es administrar bien los dineros recaudados de los copropietarios, caso, contrario en la empresa privada y/o Pymes, entonces, consideramos que, en la primera, los informes Financieros a presentar son dos (2) "**La Ejecución Presupuestal o de Caja**" y el "**Estado de Situación Financiera, comparativo entre el año actual y el anterior**", entonces se plantea la siguiente consulta?

1. Es obligatorio para la Administración, presentar, además de los enunciados anteriormente, el "Estado de Resultados" cuando este, **consideramos es una verdad a medias**, por cuanto, no tiene en cuenta el saldo o saldos anteriores, únicamente los Ingresos y Egresos de un periodo, distorsionando o desconociendo la realidad o situación Financiera de la Propiedad Horizontal, lo cual es un riesgo, porque, puede llevar a tomar decisiones erróneas o equivocadas.
2. la Orientación Técnica No. 15, del C.T.C.P. como su nombre lo indica, es una orientación o guía para la presentación de informes Financieros, muy saludable y respetuosa, pero, no es una ley que obligue a la Administración, salvo que la desconozcamos, entonces, quedaría a la Asamblea de Propietarios, decidir bajo su leal saber y entender, mediante votación cuales de estos Estados Financieros, se deben presentar para su aprobación o improbación, teniendo en cuenta las razones técnicas de inconveniencia sobre el Estado de Resultados. (...)

RESUMEN:

De conformidad con la Ley 675 de 2001 y con los marcos técnicos normativos incorporados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, las propiedades horizontales, independientemente de su naturaleza sin ánimo de lucro y de su clasificación en los Grupos 2 o 3, están obligadas a preparar y presentar estados financieros de fin de ejercicio, dentro de los cuales se incluye el estado de resultados o

Calle 13 N.º 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

el estado del resultado integral, como parte del conjunto completo de estados financieros, para efectos de la rendición de cuentas y la evaluación de la gestión de los recursos comunes. Esta obligación no puede ser sustituida por decisión de la asamblea ni reemplazada por informes de ejecución presupuestal, los cuales constituyen reportes complementarios de gestión.

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes expuestos por el consultante, nos permitimos señalar:

1. Es obligatorio para la Administración, presentar, además de los enunciados anteriormente, el "Estado de Resultados" (...)

En primer término, resulta necesario señalar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, corresponde a la asamblea general examinar y aprobar los estados financieros de fin de ejercicio, y de acuerdo con el artículo 51 ibidem, es función del administrador prepararlos y someterlos a su consideración. En consecuencia, las propiedades horizontales se encuentran legalmente obligadas a elaborar y presentar estados financieros al cierre de cada período.

Una vez incorporados los estándares de información financiera en el ordenamiento jurídico colombiano, compilados mediante el [Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015](#), el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información contable debe efectuarse de conformidad con el marco técnico normativo que le corresponda aplicar a cada entidad, según su clasificación.

Dado que en la consulta no se especifica a qué grupo pertenece la propiedad horizontal, el presente concepto se desarrolla tomando como referencia tanto el Marco Técnico Normativo de la NIIF para las Pymes (Grupo 2), como el de la NIF para Microempresas (Grupo 3), contenidos en el citado decreto.

Para las propiedades horizontales clasificadas en el Grupo 2, a las cuales les corresponde aplicar el [Anexo técnico compilatorio No 2](#), la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros", párrafo 3.17, establece que un conjunto completo de estados financieros incluye, entre otros, el estado del resultado integral o, alternativamente, un estado de resultado separado.

"(...) **3.17** Un conjunto completo de estados financieros de una entidad incluye todo lo siguiente:

- a) un **estado de situación financiera** a la fecha sobre la que se informa;
- b) una u otra de las siguientes informaciones:
 - I. Un solo **estado del resultado integral** para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo aquellas partidas reconocidas al determinar el **resultado** (que es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de **otro resultado integral**.
 - II. Un **estado de resultados** separado y un estado del resultado integral separado. Si una entidad elige presentar un estado de resultados y un estado del resultado integral, el estado del resultado integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral.
- c) Un **estado de cambios en el patrimonio** del periodo sobre el que se informa;
- d) Un **estado de flujos de efectivo** del periodo sobre el que se informa; y
- e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. (...)"

Por su parte, las propiedades horizontales clasificadas en el Grupo 3, conforme al Capítulo III "Presentación de Estados Financieros" del [Anexo 3](#), están obligadas a preparar y presentar como mínimo un estado de situación financiera, un estado de resultados y notas a los estados financieros.

"(...) **3.8** Un conjunto completo de estados financieros de una microempresa comprende.

- (a) Un estado de situación financiera.
- (b) Un estado de resultados.
- (c) Notas a los estados financieros. Son parte integral de los estados financieros y deben prepararse por la administración, con sujeción a las siguientes reglas. (...)"

En consecuencia, de acuerdo con el marco normativo vigente, es obligatorio para las propiedades horizontales clasificadas en los Grupos 2 o 3 presentar el estado de resultados o el estado de resultados integral, según corresponda, como parte integrante de sus estados financieros de propósito general.

Ahora bien, el carácter de entidad sin ánimo de lucro de la propiedad horizontal no exonera ni limita dicha obligación, en la medida en que el resultado del ejercicio no tiene por finalidad el reparto de utilidades, sino la medición del desempeño financiero, la adecuada rendición de cuentas y la evaluación de la gestión de los recursos comunes de la copropiedad.

Así mismo, el estado de resultados no sustituye ni desconoce la información contenida en el estado de situación financiera ni en la ejecución presupuestal, sino que la complementa desde una perspectiva contable. Ello obedece a que el estado de resultados se elabora bajo el principio de devengo, mientras que la ejecución presupuestal responde a una lógica de control administrativo o de caja.

En este sentido, no es jurídicamente viable que la asamblea exonere a la administración de la obligación de presentar el estado de resultados, ni que este sea sustituido por informes de ejecución presupuestal, los cuales constituyen informes complementarios de gestión y no reemplazan los estados financieros de propósito general.

2. la Orientación Técnica No. 15, del C.T.C.P. (...)

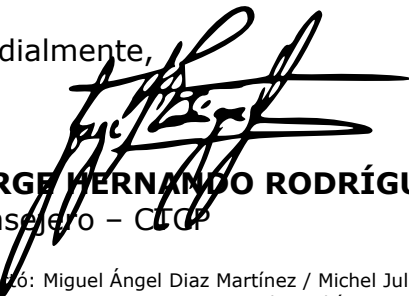
Los Documentos de Orientación Técnica (DOT) emitidos por el CTCP no tienen carácter vinculante ni fuerza obligatoria por sí mismos; sin embargo, constituyen referentes técnicos elaborados con criterios de objetividad, independencia y coherencia con el marco normativo vigente.

En particular, el Documento de Orientación Técnica No. 15 sobre “Propiedad Horizontal” (en su versión actualizada), desarrolla y explica la forma en que deben aplicarse los marcos técnicos normativos incorporados en el DUR 2420 de 2015 para este tipo de entidades.

En consecuencia, la determinación del conjunto completo de estados financieros que deben prepararse y presentarse no corresponde a una decisión discrecional de la administración ni puede ser sometida a la decisión de la asamblea de copropietarios, por cuanto dicha obligación derivada directamente del marco técnico normativo incorporado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera