

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2025-013333
Fecha de Radicado	29 de abril de 2025
No. Radicación CTCP	2025-0144
Tema	Una PH Residencial Grupo 3 ¿consolida estados financieros?

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Una Copropiedad con un solo NIT y única persona jurídica por su reglamento de propiedad horizontal maneja un sector residencial y un sector comercial con módulos de contribución, por reglamento se deben presentar estados financieros (Estado de la Situación Financiera y Estado de Resultados) por el sector comercial y el sector residencial por separado, y luego los estados financieros unificado de los dos sector que hacen parte de la misma copropiedad, con una única personería jurídica, la copropiedad maneja el grupo 3 bajo este contexto mi consulta es la siguiente: En la actualidad se presentan estados financieros de propósito general individuales por cada sector residencial y comercial, y luego un estado financiero consolidado de los dos sectores, siendo estos tres de propósito general. Pero tengo la inquietud de que se puede considerar una consolidación de estados financieros, siendo que los dos sectores corresponden a una misma persona jurídica, o se puede manejar como: Siendo una única persona jurídica los estados financieros (Estado de la Situación Financiera y Estado de Resultados) de cada sector se presentan como estados financieros de propósito especial, y se presenta los estado financiero de propósito general unificado de la copropiedad. o cual sería la forma correcta de presentarlos. (...)"

RESUMEN:

Una copropiedad de naturaleza mixta, constituye una sola persona jurídica. Por lo tanto, independientemente de si existen áreas residenciales y comerciales, la entidad debe preparar un único conjunto de estados financieros que refleje de manera integral su situación financiera y resultados del período. Estos estados financieros deben elaborarse conforme al marco técnico normativo del grupo 3 del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015. La preparación de este conjunto único de estados financieros no limita la posibilidad de generar información financiera adicional o reportes segmentados para fines de gestión interna o análisis por tipo de unidad.

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:

Considerando que para pertenecer al grupo 3 es un requisito, según el artículo 1 del Decreto 1670 de 2021, no estar obligado a presentar estados financieros combinados, consolidados o separados, la copropiedad no debe entender que la información de la unidad residencial y la unidad comercial constituyen entidades separadas sino que hacen parte de un todo indivisible; por ello, sólo debe preparar un juego completo de estados financieros, al cierre del período contable.

En consonancia con lo anterior, el párrafo 3.8 del anexo 3 del DUR 2420 de 2015, establece que un conjunto completo de estados financieros comprende un estado de situación financiera, un estado de resultados y las notas a los estados financieros.

A fin de controlar la información para fines internos, tanto de la unidad residencial como de la unidad comercial, podría hacer uso de centros de beneficios, si está disponible esa opción, en su sistema de información contable.

En síntesis, lo planteado en esta consulta corresponde a la información de una copropiedad de naturaleza mixta, en la que se está mencionando la existencia de unas transacciones propias de la unidad residencial y otras de la unidad comercial, las cuales hacen parte de una sola copropiedad, por lo que la entidad deberá preparar un solo conjunto de estados financieros, en los términos del anexo 3 del DUR 2420 de 2015, sin menoscabo que para fines internos genere otro tipo de información financiera.

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 T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.