

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-026464
Fecha de Radicado	3 de agosto de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0210
Tema	PH – Estados Financieros

CONSULTA (TEXTUAL)

- "1. Teniendo en cuenta que las tres etapas pertenecen a una misma persona jurídica identificada con un único NIT, ¿los estados financieros que deben emitirse corresponden a estados financieros unificados, reflejando la totalidad de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos de la copropiedad?"*
- 2. ¿Es técnicamente procedente utilizar la denominación "estados financieros consolidados" en este tipo de copropiedades, considerando que la consolidación de estados financieros, de conformidad con los marcos técnicos normativos vigentes, aplica a grupos empresariales conformados por una controladora y sus subordinadas, situación que aparentemente no corresponde a una propiedad horizontal con un solo NIT? ¿O en su defecto si son "estados financieros unificados"?"*
- 3. En caso de elaborarse información financiera por cada etapa para efectos de control interno o de gestión administrativa, ¿dicha información constituye únicamente reportes o estados financieros de propósito especial, sin reemplazar los estados financieros de propósito general de la persona jurídica?"*
- 4. ¿Se recomienda que el manejo de la contabilidad para las 3 etapas sea realizado por el mismo profesional o tener un profesional por cada etapa?"*

RESUMEN:

Al tratarse de un conjunto integrado por tres etapas que constituyen una persona jurídica, los estados financieros de propósito general deben corresponder a la copropiedad como una única entidad reportante y comprender la totalidad de las operaciones. No resulta procedente técnicamente denominarlos estados financieros consolidados, ni estados financieros unificados por cuanto las etapas no constituyen entidades jurídicamente independientes. La información diferenciada por etapas puede controlarse mediante centros de costos o auxiliares contables, sin requerir estados financieros individuales. Finalmente, la Ley 675 de 2001 atribuye al administrador llevar la contabilidad del edificio o conjunto, sin establecer que deba contar con un contador público diferente para cada etapa, por lo que la administración podrá organizar la prestación de los servicios contables de acuerdo con las necesidades de la copropiedad.

Carrera 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
www.ctcp.gov.co

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:

1. Teniendo en cuenta que las tres etapas pertenecen a una misma persona jurídica identificada con un único NIT, ¿los estados financieros que deben emitirse corresponden a estados financieros unificados, reflejando la totalidad de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos de la copropiedad?

Cuando, conforme al artículo 7 de la Ley 675 de 2001, las tres etapas hacen parte de un mismo conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y, por tanto, de una misma persona jurídica, identificada con un único NIT, los estados financieros de propósito general deben corresponder a la persona jurídica originada en la constitución del régimen de propiedad horizontal y comprender, en forma integral las operaciones, activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos que le correspondan y los demás elementos y revelaciones (**juego completo de estados financieros y sus notas**, de acuerdo con el marco de información financiera que le corresponda a la copropiedad) que pertenezca conforme al marco contable aplicable

Lo anterior no impide que, para efectos de control, seguimiento y gestión administrativa, la contabilidad permita identificar separadamente las operaciones correspondientes a cada una de las tres etapas. Para tal efecto, podrán utilizarse centros de costos, centros de responsabilidad, proyectos, unidades de gestión u otros auxiliares o mecanismos de desagregación contable, de acuerdo con las necesidades de la administración. Esta separación permite obtener información detallada por etapa, sin que cada etapa adquiera por este hecho la condición de entidad reportante independiente ni implique la existencia de tres contabilidades correspondientes a personas jurídicas distintas.

2. ¿Es técnicamente procedente utilizar la denominación "estados financieros consolidados" en este tipo de copropiedades, considerando que la consolidación de estados financieros, de conformidad con los marcos técnicos normativos vigentes, aplica a grupos empresariales conformados por una controladora y sus subordinadas, situación que aparentemente no corresponde

a una propiedad horizontal con un solo NIT? ¿O en su defecto si son "estados financieros unificados"?

No se considera técnicamente apropiado denominar "estados financieros consolidados" a la información correspondiente a las tres etapas, dado que, de acuerdo con la situación planteada, estas no constituyen personas jurídicas independientes respecto de las cuales exista una relación de control entre una controladora y sus subordinadas. La consolidación de estados financieros corresponde a un procedimiento aplicable cuando existen entidades independientes (controladora y subsidiarias o subordinadas) que conforman un grupo económico y se requiere presentar su información financiera mediante el procedimiento de consolidación para presentar la información financiera del grupo como la de una sola entidad económica. En el caso planteado, las tres etapas hacen parte de una misma persona jurídica, por lo que no existe una pluralidad de entidades que debe ser objeto de consolidación.

En este sentido, tampoco resulta técnicamente procedente establecer una categoría contable denominada "estados financieros unificados", dado que esta expresión no corresponde a una categoría específica de estados financieros prevista en los marcos técnicos normativos aplicables. Lo procedente es referirse a los "estados financieros de propósito general de la copropiedad", los cuales comprenden la totalidad de la persona jurídica. Cuando se requiera presentar información diferenciada por cada etapa, esta podrá denominarse "información financiera por etapas" o "información financiera para propósitos administrativos por etapas", soportada en los respectivos centros de costos o auxiliares contables, sin que ello implique la preparación de estados financieros de propósito general independientes. Dicha información, no modifica la naturaleza de los estados financieros de propósito general de la copropiedad ni convierte a las etapas en entidades reportantes independientes.

3. En caso de elaborarse información financiera por cada etapa para efectos de control interno o de gestión administrativa, ¿dicha información constituye únicamente reportes o estados financieros de propósito especial, sin reemplazar los estados financieros de propósito general de la persona jurídica?

En caso de que la administración requiera conocer de manera diferenciada los ingresos, costos, gastos, activos, pasivos u otras partidas relacionadas con cada una de las etapas, estas podrán identificarse dentro del sistema contable mediante centros de costos u otros mecanismos auxiliares o de desagregación de la información. De esta manera, la contabilidad puede proporcionar información específica para cada etapa, manteniendo la unidad de la contabilidad correspondiente a la persona jurídica. La utilización de centros de costos constituye, por tanto, un mecanismo de organización, seguimiento y control de la información y no supone que cada etapa sea una entidad contable o jurídica independiente.

La información financiera elaborada individualmente para cada etapa puede ser un **reporte de gestión o información financiera de uso interno, y no necesariamente debe denominarse “estados financieros de propósito especial”**.

En consecuencia, no es procedente que cada etapa prepare estados financieros de propósito general de manera individual, siempre que las tres hagan parte de la misma persona jurídica. Los estados financieros de propósito general corresponden a la copropiedad como entidad reportante y deben prepararse conforme al marco técnico aplicable. La información obtenida por cada etapa mediante centros de costos podrá utilizarse para control interno, seguimiento presupuestal, evaluación de resultados y toma de decisiones administrativas, pero no sustituye los estados financieros de propósito general de la copropiedad. La DOT 15 reconoce dentro de las funciones del contador la preparación tanto de estados financieros de propósito general como de información para propósitos administrativos.

4. ¿Se recomienda que el manejo de la contabilidad para las 3 etapas sea realizado por el mismo profesional o tener un profesional por cada etapa?

No es competencia del CTCP determinar si la contabilidad de las tres etapas debe ser atendida por un mismo contador público o por varios profesionales. Conforme al numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, corresponde a la administración de la copropiedad llevar, bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

En consecuencia, la administración deberá organizar la prestación de los servicios contables de acuerdo a las necesidades operativas, administrativas y de control de la copropiedad y garantizar que la información contable y financiera de la persona jurídica sea preparada adecuadamente y permita identificar y controlar las operaciones correspondientes a cada etapa, de conformidad con el marco normativo aplicable. Por tanto, la existencia de tres etapas no genera, por sí misma, la obligación legal de contar con un contador público para cada etapa, ni impide que un solo ~~mismo~~ profesional responsable contable atienda la contabilidad de la totalidad de la copropiedad.

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,



Fabio Orlando Tavera Oviedo
Consejero Presidente – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Fabio Orlando Tavera Oviedo

Carrera 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

www.ctcp.gov.co