

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-010487 / 1-2023-010863
Fecha de Radicado	27 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0168
Tema	Clasificación Copropiedad - Grupos

### CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

Por medio del presente yo (...) identificado con cedula de ciudadanía No. (...) de Bogotá, Contador Público con tarjeta profesional T.P (...) - T, doy alcance al radicado de la referencia, en donde se solicitó

1. - ¿cuáles son los requisitos para clasificar a una propiedad horizontal en el GRUPO 2 y 3 DE NORMAS NIIF...?
2. - ¿EL DECRETO 3019 ¿DEL AÑO 2013, AÚN ESTÁ VIGENTE O FUE DEROGADO?
3. - ¿LA ORIENTACIÓN PROFESIONAL NO? 15 ¿DE 2015, ESTA VIGENTE EN TODA SU INTEGRIDAD O HA SIDO MODIFICADA?

Mi alcance consiste en lo siguiente

1- La propiedad horizontal al cierre del año 2021, sus activos totales ascendieron a \$560.895.837, dado que en el año 2021 el salario mínimo fue de \$908.526. Por lo que sus activos representaban 617,4 salarios mínimos.

2- La propiedad horizontal en al cierre del año 2022, sus activos totales ascendieron a \$667.909.365 en el año 2022 el salario mínimo para el año 2022 fue de \$1.000.000. Por lo que sus activos ascendieron a 667.9 salarios mínimos.

De acuerdo con el decreto 3019 de 2013, y con base en lo anterior, la copropiedad no cumple la totalidad de los requisitos para pertenecer al grupo 3 de normas NIIF, dado que sus activos superan los 500 salarios mínimos.

Por lo anterior la solicitud de concepto es si esta copropiedad en las condiciones antes descritas ESTARÍA OBLIGADA A APLICAR NORMAS CONTABLES DEL GRUPO 2 ó PODRÍA SEGUIR APLICANDO NORMAS DE GRUPO 3”.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto a las inquietudes planteadas, este Consejo dio respuesta a una consulta similar en los siguientes términos:

“En primer lugar, es necesario aclarar que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

*“51. 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 (...)*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto...”*

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad.
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

Condición	Grupo 2	Grupo 3
Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) <sup>1</sup> .		X
Entidades que no cumplan el requisito anterior	X	

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo

<sup>1</sup> Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace:  
[http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_publicaciones.php](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php)

Alguno de los aspectos más importantes desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3) tenemos las siguientes:

- *Fondo de imprevistos* (no puede ser tratado como un pasivo, por parte de la copropiedad, la constitución del fondo debe realizarse a través de la creación de una cuenta bancaria restringida, que debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad).
- Tratamiento de las expensas comunes necesarias como un ingreso de la copropiedad.
- *Tratamiento de las expensas comunes extraordinarias*, dependiendo del origen y destino asignado a ellas.
- *Reconocimiento de los intereses de mora sobre las expensas*.
- *Deterioro de cuentas por cobrar*, de acuerdo con las normas establecidas en los Marcos Técnicos Normativos.
- *Baja en cuentas* de la cuenta por cobrar cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta.
- *Bienes comunes*, los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.
- *Los bienes comunes desafectados*, serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.
- *Los gastos pagados por anticipado* cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan anticipadamente por varios períodos.
- *Los excedentes* (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- También se presenta un modelo de presentación de estados financieros de una copropiedad que aplica para pertenecer al grupo 3”.

Para la pregunta No. 2, el Decreto 3019 de 2013 “por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, Decreto 2706 de 2012” se encuentra vigente en las fechas para las cuales se realiza la consulta, es decir, los años 2021 y 2022.

Así mismo, es pertinente informarle que, a partir del 1 de enero de 2023, el Decreto 1670 de 2021 “por el cual se modifica el Decreto 2420 de 2015, Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información”, en su artículo 1.1.3.1., establece nuevos

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

requisitos para la clasificación en el Grupo 3 a los preparadores de información financiera con propósito general, en relación con la simplificación contable.

En todo caso, una entidad que cumpla con los requisitos para ser clasificada de forma obligatoria en los grupos 1 o 2, en el año de evaluación de cambio de grupo, deberá permanecer en dicho grupo mínimo durante tres (3) años, debiendo presentar por lo menos dos períodos de estados financieros comparativos.

Respecto a la pregunta No. 3, la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), expedida por el CTCP en octubre de 2015, emitida para ayudar al entendimiento de lo consultado, no ha sido modificada hasta la fecha.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20