

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-015566</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>04 de mayo del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0255</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Clasificación DUR 2420 de 2015 cambio de grupo</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una propiedad horizontal, residencial, con 730 apartamentos, ubicada en el Municipio de Bello (Antioquia), presentó para el año 2020 sus estados financieros clasificada en el Grupo 3, no estando obligada a aplicar las NIIF, en sus versiones IFRS-Full (Grupo 1), o PYMES (Grupo 2). La copropiedad estando clasificada en el Grupo 3 aplicó el marco técnico de principios de contabilidad simplificados, contenido en el anexo 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.*

*Para el año 2021 la Administración de la Copropiedad, con aprobación del máximo órgano, la Asamblea, inició el cobro y recaudo de una cuota extra con destinación específica para mantenimiento de fachada de las 4 torres por \$400.000.000; se aprueba también por la misma Asamblea, para el año 2022 cobrar \$474.706.218 más como cuota extra para el mismo fin.*

*El cobro de la cuota extra en el año 2021 incidió en el aumento de su activo, efectivo restringido y cuentas por cobrar a copropietarios, que en este caso soporta un pasivo con todos los copropietarios para la ejecución puntual del proyecto según lo aprobado por el máximo órgano. Dada la no ejecución de la obra en dicho año, puesto que para el año 2022 se debía cobrar la cuota extra para completar los recursos que ameritaba la ejecución del proyecto, la copropiedad finaliza con unos activos superiores a los 500 SMMLV. De igual forma en el año 2022.*

*Finalizando el año 2022 se formaliza contrato para la ejecución del proyecto con desembolso de Anticipo al contratista, y ahora en el año 2023 se inició la obra y se dará finalización a la misma; por tanto, se da una disminución nuevamente del activo, efectivo restringido, y cuotas por cobrar.*

*Por ser un hecho transitorio, y dado que el aumento del activo, efectivo restringido y cuentas por cobrar, está soportando un pasivo u obligación de la copropiedad con todos los copropietarios para la ejecución del proyecto según lo dispuesto por la misma Asamblea; y que el efectivo restringido no pertenece a la persona jurídica ni ella puede disponer del mismo como tal; se continuó con la aplicación de una contabilidad simplificada clasificada en grupo 3, y los estados financieros fueron presentados a la Asamblea bajo el mismo marco normativo.*

***¿Debía la propiedad horizontal cambiarse a grupo 2, y presentar sus estados financieros del año 2021 y 2022 de acuerdo a las NIIF para Pymes debido a la situación transitoria que se presentó?***

**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

Ahora bien, teniendo en cuenta que el Gobierno Nacional modificó los topes para pertenecer al Grupo 3 de contabilidad simplificada, con el Decreto 1670 del 09 de diciembre de 2021, con aplicación a partir del 01 de enero de 2023, así:

**Anteriores requisitos para pertenecer al grupo 3 de Contabilidad Simplificada  
(debían cumplirse todos)**

**Antes del Decreto 1670 de 2021**

1. Planta de personal inferior o igual a 10 trabajadores.
2. Activos totales, excluida la vivienda, inferiores a 500 SMMLV
3. Ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV

**Después del Decreto 1670 de 2021**

- NO aplica (Derogado)
- NO aplica (Derogado)
- NO aplica (Derogado)

Los nuevos requisitos para pertenecer al Grupo 3, bajo el decreto 1670 son:

1. No mantener inversiones en instrumentos de patrimonio en subsidiarias, negocios conjuntos o asociadas;
2. No estar obligados a presentar estados financieros combinados, consolidados o separados;
3. No realizar transacciones relacionadas con pagos basados en acciones;
4. No mantener planes de beneficios post-empleo por beneficios definidos;
5. No ser una cooperativa de ahorro y crédito, y
6. No obtener ingresos de actividades ordinarias que superen los topes para microempresas de acuerdo al sector al que pertenezcan, conforme lo establecido en el Decreto 1074 del 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Sector	Ingresos anuales en UVT	Ingresos anuales en \$ (Ref. 2022)	Ingresos mensuales en \$ (Ref. 2022)
Manufacturero	23.563	\$ 895.488.252	\$74.624.021
Servicios	32.988	\$1.253.675.952	\$104.472.996
Comercio	44.769	\$1.701.401.076	\$141.783.423

Si incumple alguno de los anteriores puntos, para pertenecer al grupo 3, entonces es grupo 2. Los del Grupo 2 NIIF PYMES, según la norma son quienes “no cumplen los requisitos para ser del grupo 3 ni los requisitos del Grupo 1”.

Con base en lo anterior, a la fecha, esta derogado el requisito de tener unos activos totales, excluida la vivienda, inferiores a 500 SMMLV, para pertenecer al grupo 3.

Las copropiedades residenciales, perciben unas cuotas de sostenimiento para el mantenimiento y conservación de la copropiedad, son como la ley lo indica, entidades sin ánimo de lucro, clasificadas en su mayoría en el grupo 3 aplicando una contabilidad simplificada.

Agradecemos la orientación que nos pueden brindar, para poder asesorar de forma correcta a la copropiedad, la cual desea aplicar de forma adecuada y correcta la normativa que la rige”.

## 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:

**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

Para dar respuesta a la inquietud planteada: “**¿Debía la propiedad horizontal cambiarse a grupo 2, y presentar sus estados financieros del año 2021 y 2022 de acuerdo a las NIFF para Pymes debido a la situación transitoria que se presentó?**”, es importante tener en cuenta que durante los años en cuestión estaba vigente el Decreto 2706 de 2012 para los preparadores de la información financiera que conformaban el Grupo 3, compilado en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Con base en este decreto, era necesario realizar la evaluación correspondiente para determinar la clasificación de la entidad, considerando los requisitos para pertenecer o mantenerse en el Grupo 3.

Mediante el concepto 2023-0097<sup>1</sup> que emitió el CTCP, en relación al “Cambio de Grupo 3 al Grupo 2”, se dio respuesta manifestando lo siguiente:

*“(…) Inicialmente, es pertinente aclarar que el cambio de grupo para la aplicación de los marcos técnicos contables vigentes en Colombia que deban realizar los obligados a llevar contabilidad dentro del alcance de la Ley 1314 de 2009, no requiere de ninguna aprobación por parte del CTCP. Cada persona natural o jurídica obligada, realizará el análisis y deberá establecer la clasificación correspondiente en alguno de los 3 grupos de aplicación, teniendo en cuenta los requisitos incorporados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios y, en caso de identificar el cambio de grupo, deberá proceder como se indica en el mismo decreto.*

*(…)*

*De este concepto destacamos los aspectos relevantes que deben ser evaluados para pertenecer al grupo 3 y, en caso de incumplimiento de alguno de los requisitos, se entenderá entonces que la entidad objeto de consulta, pertenecería al grupo 2, salvo en el caso que deba o voluntariamente considere pertenecer al grupo 1:*

*“(…)*

✓ **Evaluación de los requisitos:**

*Al finalizar la permanencia deberá realizar en ese momento de nuevo, una evaluación de sus transacciones y complejidades así como las cifras en sus estados financieros que le indiquen que para el caso consultado la entidad si deba pasar de Grupo 2 a Grupo 3. Para ello deberá considerar:*

*Escenario 1-*

*Si el tiempo de permanencia vence antes del 1 de enero de 2023, los requisitos que deben cumplirse en su totalidad para pertenecer al grupo 3, de acuerdo al artículo 1.1.3.1 del DUR 2420 del 2015, son los siguientes:*

*“(a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores;*

*(b) poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV);*

*(c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV.*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6135c934-5102-43a8-8b28-82b61c2a7946>

*Para efectos del cálculo de, número de trabajadores, se consideran como tales aquellas personas que presten de manera personal y directa servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato; se excluyen de esta consideración las personas que presten servicios de consultoría y asesoría externa.*

*El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses, correspondiente al año anterior al periodo de preparación obligatoria definido en el cronograma establecido en el artículo 3º, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido.*

*Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior. En el caso de microempresas nuevas, estos requisitos se medirán en función de la información existente al momento del inicio de operaciones de la entidad.*

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 2º de la Ley 1314 de 2009, esta norma será aplicable a todas las personas naturales y entidades obligadas a llevar contabilidad que cumplan los parámetros de los anteriores literales, independientemente de si tienen o no ánimo de lucro.*

(...)

*1.4 Si una microempresa que no cumple con los requisitos mencionados anteriormente decide utilizar esta norma, sus estados financieros no se entenderán como en conformidad con la norma para las microempresas, debiendo ajustar su información con base en su marco regulatorio correspondiente”.*

#### Escenario 2-

*Si el tiempo de permanencia vence después del 1 de enero de 2023, los requisitos que deben cumplirse en su totalidad para pertenecer al grupo 3, de acuerdo al artículo 1.1.3.1 del DUR 2420 del 2015, modificado por el Decreto 1670 de 2021, son los siguientes:*

- “1. No mantener inversiones en instrumentos de patrimonio en subsidiarias, negocios conjuntos o asociadas;*
- 2. No estar obligados a presentar estados financieros combinados, consolidados o separados;*
- 3. No realizar transacciones relacionadas con pagos basados en acciones;*
- 4. No mantener planes de beneficios post-empleo por beneficios definidos;*
- 5. No ser una cooperativa de ahorro y crédito, y*
- 6. No obtener ingresos de actividades ordinarias que superen los topes para microempresas de acuerdo al sector al que pertenezcan, conforme lo establecido en el Decreto 1074 del 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.*

**PARÁGRAFO.** *Las nuevas entidades que se constituyan podrán permanecer en el grupo 3 y aplicar la norma de información financiera del anexo 3 de este Decreto, hasta por un período de 3 años, aún en el evento de no cumplir los requisitos estipulados en el presente artículo”.*

(...)

*De acuerdo con lo anterior, para la adopción de un nuevo marco técnico de información financiera, como sería el caso de la consulta del Grupo 3 al Grupo 2, es necesario considerar el periodo de transición y de aplicación, siempre que se cumplan las condiciones indicadas para cambio de grupo, generando inicialmente la modificación de las políticas contables de acuerdo al nuevo marco técnico normativo contable de NIIF para las Pymes, que se encuentra en el Anexo 2 del DUR 2420 de 2015.<sup>2</sup> (...)”*

De acuerdo con lo expuesto, al evaluar al cierre del año 2021 los requisitos para pertenecer al Grupo 3, se observa que la entidad no cumplía el requisito relacionado con el monto de activos totales, por lo tanto, a partir del año 2022, tenía la obligación de realizar el cambio de grupo, pasando del Grupo 3 al Grupo 2, realizando la adopción por primera vez a la NIIF para las Pymes el 1 de enero, según como se ilustró en el Escenario 1.

Ya en el Grupo 2, se debe tener en cuenta el “tiempo de permanencia” en este grupo de la siguiente forma: El circunscribirse al marco técnico normativo del grupo 2, deberá rendir cuentas sobre sus estados financieros y seguir aplicando los lineamientos establecidos en el DUR 2420 de 2015, cumpliendo con el tiempo de permanencia de tres años reportando bajo NIIF para las Pymes.

Una vez cumplido este tiempo, que para el caso en cuestión sería a finales del año 2024, se deberá realizar una nueva evaluación para determinar si la entidad continuará clasificada en el Grupo 2, o por el contrario, cumple en ese momento lo establecido en el Decreto 1670 de 2021 para regresar al Grupo 3, teniendo en cuenta lo indicado en el Escenario 2.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-2-del-dur-2420-de-2015-normas-de-informacion/compilacion-anexo-2-a-diciembre-31-de-2020-niif-py>