

CTCP  
Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**NOHORA PEREZ**  
E-mail: [nohorapeco10@gmail.com](mailto:nohorapeco10@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-023570

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	08 de Octubre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0937 CONSULTA
Código referencia	O-6-101
Tema	propiedad Horizontal – Grupo 3

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“La presente con el fin de solicitar respetuosamente aclaración de la siguiente pregunta:  
A que hace referencia la implementación del marco teórico normativo de información financiera para microempresas y el marco técnico de principios de contabilidad simplificada.  
Ese sistema tendría que comprarse para implementarlo en una copropiedad que sea del grupo 3?  
O se puede llevar los estados financieros y la contabilidad de tal forma que sea entendible para los propietarios como la hoja Excel u otro programa que contenga los ítems de un sistema contable?”*

**RESUMEN**

*“... Propiedades horizontales del 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)”*

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

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 lo dispuesto

**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**

en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos:

La consulta 2019-0150, acerca de las copropiedades pertenecientes al grupo 3, estableció lo siguiente:

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 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.

<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

- *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.”

En conclusión, al referirnos a los marcos técnicos de información financiera para microempresas, se hace mención al conjunto normas bajo las cuales se deberán registrar, reconocer y medir las transacciones adelantadas por parte de la copropiedad. Dichas normas se encuentran compiladas en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015. Será responsabilidad del administrador de la copropiedad el definir el módulo de contabilidad o la aplicación que se ajuste a las necesidades de información y que de esa manera le permita controlar las operaciones y generar los estados financieros que se requieran.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

**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



Radicación relacionada: 1-2020-023570

CTCP

Bogota D.C, 22 de noviembre de 2020

NOHORA PEREZ  
nohorapeco10@gmail.com; emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0937

Saludo:  
Por este medio, damos respuesta a su consulta.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

**Jesús María Peña Bermúdez**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0937 propiedad Horizontal – Grupo 3 JMPB.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT