

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

| | |
|----------------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2026-006451 |
| Fecha de Radicado | 24 de febrero de 2026 |
| No. Radicación CTCP | 2026-0046 |
| Tema | Marco de información financiera a utilizar en una PH |

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. *Marco Técnico Normativo: Bajo los criterios de la Ley 1314 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 y demás normas aplicables, ¿cuál es el marco técnico normativo que debe aplicar de forma general una Propiedad Horizontal y qué criterios determinan si debe clasificarse en el Grupo 2 (NIIF para Pymes) o Grupo 3 (Contabilidad Simplificada)?*

2. *Periodicidad de la Información: De acuerdo con la Ley 43 de 1990, los principios de gobernanza y demás normas aplicables, ¿con qué periodicidad mínima debe el contador preparar y certificar estados financieros para el conocimiento del Consejo de Administración, más allá de la obligación anual ante la Asamblea General? (...)"*

RESUMEN:

De conformidad con la Ley 675 de 2001, las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad bajo la responsabilidad del administrador y a rendir cuentas a los órganos de administración. En virtud de la Ley 1314 de 2009, dicha contabilidad debe prepararse conforme a los marcos técnicos normativos de información financiera compilados en el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, según el grupo de preparadores que resulte aplicable. Los estados financieros de propósito general deben prepararse al menos una vez al año y estar certificados por el representante legal y el contador público al momento de su emisión, conforme a lo dispuesto en los artículos 34 y 37 de la Ley 222 de 1995, sin perjuicio de que la administración prepare información financiera con otra periodicidad para fines de gestión o control interno.

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:

Calle 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

El CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre el marco de información financiera aplicable a las copropiedades, entre otros, en los conceptos 2020-0824, 2020-0917, 2022-0620, 2024-0024, 2024-0437 y 2025-0168.

En tal sentido, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo relacionado con las funciones del administrador y la obligación de rendición de cuentas a los órganos de dirección de la copropiedad, las entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal se encuentran obligadas a llevar contabilidad y a presentar información financiera que permita reflejar la situación económica y financiera de la copropiedad.

Por su parte, la Ley 1314 de 2009 establece el marco técnico normativo de información financiera, señalando que los preparadores de información financiera deben elaborar sus estados financieros de conformidad con los marcos técnicos normativos correspondientes. En consecuencia, las copropiedades deberán preparar su información financiera conforme al marco técnico normativo que resulte aplicable según la clasificación que haya realizado la administración de la entidad.

En relación con dicha clasificación, dependiendo de sus características económicas y de su tamaño, estas pueden ubicarse dentro del Grupo 2 o del Grupo 3, según corresponda, de acuerdo con los requisitos establecidos en el DUR 2420 de 2015.

En el Concepto 2025-0168 se indicó que las condiciones para que una entidad pertenezca al Grupo 3, a partir del 1º de enero de 2023, están definidas en el Decreto 1670 de 2021, compilado en el DUR 2420 de 2015:

"El Grupo 3 corresponde a las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad, a quienes sin estar obligados a llevarla pretendan hacerla valer como prueba, y a las microempresas que se clasifiquen como tal, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 13, del Título 1, de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- 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 pos-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”.

Por su parte, los requisitos para que una entidad se clasifique en el Grupo 2 se encuentran establecidos en el artículo 1.1.2.1. del DUR 2420 de 2015, que señala:

“Artículo 1.1.2.1. Ámbito de Aplicación. El presente título será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 detallados a continuación:

- 1. Entidades que no apliquen las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 1, ni que apliquen las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 3.*
- 2. Entidades que cumpliendo requisitos para pertenecer al Grupo 3, hayan decidido aplicar de manera voluntaria las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 2.*
- 3. Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar los marcos técnicos normativos vigentes para el Grupo 1, ni sean de interés público, y cuyo objeto principal del contrato sea la obtención de resultados en la ejecución del negocio, lo cual implica autogestión de la entidad y, por lo tanto, un interés residual en los activos netos del negocio por parte del fideicomitente y/o cliente”.*

Respecto de la segunda pregunta, el artículo 34 de la Ley 222 de 1995 establece que: *“A fin de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiere. (...)”*

En concordancia con lo anterior, los marcos técnicos normativos incorporados en el DUR 2420 de 2015 también establecen la presentación de estados financieros con periodicidad anual.

En efecto, el marco de información financiera del Grupo 3 establece en el párrafo 3.4 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 que una entidad: *“preparará y difundirá un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos una vez al año, con corte a 31 de diciembre, o en periodos inferiores si la administración o los propietarios lo consideran conveniente”.*

Por su parte, el marco de información financiera del Grupo 2 establece en el párrafo 3.10 del Anexo 2 del DUR 2420 de 2015 que una entidad: *“presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa—véase el párrafo 3.14) al menos anualmente”.*

En todo caso, la administración de la copropiedad puede preparar información financiera con una periodicidad inferior a un año, con fines de gestión, seguimiento presupuestal o control por parte del Consejo de Administración. Esta información corresponde generalmente a estados financieros de propósito especial, elaborados para atender necesidades específicas de los usuarios internos y que, en principio, no necesariamente requieren estar certificados ni dictaminados, salvo que dichos estados financieros sean puestos en circulación o presentados a terceros.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón / Viviana Andrea Chamorro
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.