

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**REFERENCIA:**

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2026-009441</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>18 de marzo de 2026</b>
<b>No. Radicación CTCP</b>	<b>2026-0072</b>
<b>Tema</b>	<b>A qué grupo pertenece una copropiedad de uso residencial</b>

**CONSULTA (TEXTUAL)**

"(...) Solicito el favor me informen un conjunto residencial de 336 apartamentos de uso residencial exclusivo a qué grupo NIIF pertenece, en el 2025 lo ingresos fueron exclusivos por cuotas de administración y alquiler de salones sociales, en el 2024 ingresaron recursos adicionales a los ingresos corrientes por una indemnización de la constructora por un valor de \$830.000.000. (...)"

**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 preparador que resulte aplicable.

**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:

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, 2025-0168 y 2026-0046.

## 1. Competencia del CTCP:

En primer lugar, se precisa al consultante que el CTCP tiene competencia para emitir orientaciones de carácter técnico y doctrinal sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera conforme a la Ley 1314 de 2009 y sus desarrollos normativos.

En este contexto, la determinación del grupo de clasificación **corresponde a la administración de cada entidad**, con base en la evaluación de los criterios establecidos en el DUR 2420 de 2015 y sus modificaciones.

## 2. Marco técnico normativo aplicable a copropiedades:

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.

A su vez, en virtud de la Ley 1314 de 2009, dicha contabilidad debe prepararse conforme a los marcos técnicos normativos de información financiera compilados en el DUR 2420 de 2015, según el grupo de preparador que resulte aplicable. En relación con dicha clasificación, y dependiendo de sus características, las copropiedades habitualmente se clasifican en el Grupo 2 o en el Grupo 3 (artículos 1.1.2.1 para el Grupo 2 y 1.1.3.1 para el Grupo 3, modificados por el Decreto 1670 de 2021, compilado en dicho DUR).

## 3. Clasificación:

En el Concepto 2025-0168 se indicó que las condiciones para pertenecer 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 (artículo 1.1.3.1), en los siguientes términos:

*"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, modificado igualmente por el artículo 1° del Decreto 1670 de 2021 compilado en el 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”.*

En síntesis, corresponde a la administración de la copropiedad evaluar las características particulares de la entidad, incluyendo su nivel de ingresos, tamaño, naturaleza de sus operaciones, entre otros, a efectos de determinar el grupo de aplicación que le corresponda, conforme a los criterios establecidos en el DUR 2420 de 2015.

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 / Miguel Angel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.