

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-021089
Fecha de Radicado	24 de junio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0174
Tema	PH - Clasificación en Grupos 2 y 3

CONSULTA (TEXTUAL)

"Mi consulta radica en que tengo entendido que la Propiedad Horizontal Residencial pertenece al Grupo 3, de acuerdo con el decreto 1670, sin importar sus ingresos que realmente son Expensas Comunes, ni sus activos.

"Primero se evalúan las condiciones cualitativas: Si su propiedad horizontal no tiene inversiones en otras empresas (subsidiarias/asociadas), no consolida estados financieros y no paga con acciones, la norma la ubica automáticamente en el Grupo 3"

Si finalmente se decide que lo ubican en el grupo 2, también tengo entendido que debe ser por aprobación de la Asamblea. Qué connotaciones tiene para la copropiedad, tanto tributarias como jurídicas"

RESUMEN:

La clasificación de una propiedad horizontal en el Grupo 2 o Grupo 3 debe efectuarse conforme a los criterios establecidos en el DUR 2420 de 2015 y sus modificaciones. Para pertenecer al Grupo 3 deben cumplirse la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 1.1.3.1 del citado decreto. No obstante, una entidad que cumpla los requisitos para pertenecer al Grupo 3 puede optar voluntariamente por aplicar el marco técnico normativo del Grupo 2, con sujeción a las condiciones establecidas en los artículos 1.1.2.1 y 1.1.2.4 del DUR 2420 de 2015. Las implicaciones jurídicas o tributarias que puedan derivarse de dicha decisión exceden las competencias del CTCP.

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:

Carrera 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

La clasificación de una propiedad horizontal debe determinarse con fundamento en los criterios previstos en el ámbito de aplicación de los respectivos marcos técnicos normativos. De conformidad con el artículo 1.1.3.1 del DUR 2420 de 2015, modificado por el Decreto 1670 de 2021, para pertenecer al Grupo 3 deben cumplirse la totalidad de los requisitos allí previstos, entre ellos, no mantener inversiones en instrumentos de patrimonio en subsidiarias, negocios conjuntos o asociadas; no estar obligada a presentar estados financieros combinados, consolidados o separados; no realizar transacciones relacionadas con pagos basados en acciones; no ser una cooperativa de ahorro y crédito; y no obtener ingresos de actividades ordinarias que superen los topes para microempresas de acuerdo con el sector al que pertenezca y que no mantenga planes de beneficios post-empleo por beneficios definidos.

En consecuencia, el cumplimiento únicamente de las condiciones cualitativas señaladas en la consulta no determina la pertenencia al Grupo 3. Si la entidad no cumple la totalidad de dichos requisitos, deberá aplicar el marco técnico correspondiente al Grupo 2. Esta clasificación se encuentra desarrollada en el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#), Capítulo VII "Normatividad de Referencia", especialmente en las páginas 13 y 14, donde se presenta el cuadro de ámbito de aplicación de los Grupos 2 y 3.

Ahora bien, debe distinguirse entre la clasificación que corresponda a la copropiedad por el cumplimiento de los requisitos establecidos en la regulación y la opción de aplicar voluntariamente un marco técnico normativo superior. En efecto, el numeral 2 del artículo 1.1.2.1 del DUR 2420 de 2015 contempla dentro del Grupo 2 a las entidades que, cumpliendo los requisitos para pertenecer al Grupo 3, hayan decidido aplicar voluntariamente las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 2. En este evento deberán observar lo dispuesto en el artículo 1.1.2.4 del mismo decreto, incluida la aplicación de los requerimientos de la Sección 35 de la NIIF para las PYMES y el período mínimo de permanencia establecido en dicha disposición.

Respecto de las connotaciones jurídicas o tributarias derivadas de una eventual clasificación en el Grupo 2, este Consejo no emite pronunciamientos sobre dichas materias, por no corresponder a su competencia. Tal como lo señala expresamente el Documento de Orientación Técnica No. 15, para resolver inquietudes de naturaleza jurídica, tributaria o de otra índole, debe acudir al marco legal vigente o a las autoridades competentes.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Carrera 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