

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-029044</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>05 de agosto de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0320</b>
<b>Tema</b>	<b>PH – Clasificación marco normativo contable grupo 3</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En la reciente actualización del documento orientación técnica 15 observó que los ingresos base para determinar el marco técnico contable del grupo 3 se describieron por valor 23.563 UVT, me remito al decreto 1670 de 2021 en concordancia con el decreto 1074, en este último en su artículo 2.2.1.13.2.2. Este montó de ingreso está definido para el sector manufacturero, mientras que para el sector de servicio es de 32.988 UVT.

Para la determinación anterior entiendo que se aplicó el parágrafo 2 del artículo citado. "Para aquella empresa cuya actividad principal no corresponda exclusivamente a uno de los anteriores sectores, los rangos a aplicar serán aquellos previstos para el sector manufacturero".

Si nos remitimos al objeto de la propiedad horizontal según el artículo 32 de la 675; encontramos lo siguiente: "La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. **Su objeto será administrar** correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, **manejar** los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y **cumplir y hacer cumplir** la ley y el reglamento de propiedad horizontal".

Analizado el artículo 32 de la ley 675, el texto subrayado y en negrita nos orienta a definiciones de hacer que básicamente constituyen un servicio por lo anterior considero que las entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal se ubican en el sector empresarial de servicios.

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  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

*De acuerdo con lo anterior les solicito resolver mi planteamiento respecto a la clasificación empresarial de las entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal de sector manufacturero a sector de servicio para efectos del valor de ingresos en UVT. (...)*

## **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:

En la actualización del Documento de Orientación Técnica [DOT 15 - Actualizado - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), se presentan los criterios clave que deben tenerse en cuenta para la clasificación de una propiedad horizontal, según lo estipulado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Este documento establece el Marco Técnico Contable y Financiero que debe aplicarse en el reconocimiento, medición, revelación y presentación de las transacciones de la copropiedad.

En este sentido, se detallan los requisitos específicos para la clasificación en los grupos 2 (NIIF para las Pymes) y 3 (NIF para Microempresas – contabilidad simplificada), conforme a las normativas aplicables.

### **"(...) VII. Normatividad de Referencia**

*(...) El siguiente cuadro presenta los requisitos y el ámbito de aplicación en la clasificación de la propiedad horizontal, para la aplicación del Marco Técnico Contable:*

**Cuadro No. 2**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	
<b>DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO – DUR 2024 DE 2015</b>	
<b>GRUPO 2</b>	<b>GRUPO 3</b>
<i>NIIF para las Pymes</i>	<i>NIF para Microempresas</i>
<i>Propiedades horizontales que no se clasifiquen en los grupos 1 o 3.</i>	<p><i>El Grupo 3 corresponde a las propiedades horizontales, siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. 1) Que sus ingresos del año anterior no superen los 23.563 UVT (en su equivalencia en UVB – Unidades de Valor Básico), y</i></li> <li><i>2) No mantengan planes de beneficios post- empleo por beneficios definidos.</i></li> </ol>

**Nota:** Mediante el concepto 2024-0103<sup>1</sup>, con relación a la Unidad de Valor Básico – UVB, el CTCP se manifestó de la siguiente manera:

"(...) el CTCP no tiene competencia para interpretar normas legales (...) No obstante, este Consejo observa que el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023 es lo suficientemente claro en su planteamiento, y su aplicabilidad se debe realizar con sujeción a la normativa nacional. El fundamento del Plan Nacional de Desarrollo lo puede leer en la siguiente dirección URL: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portalDNP/PND-2023/2023-02-06-Bases-PND-2023.pdf>. (...)

Para mayor ilustración se cita el Blog de la Revista digital Legis, el cual puede ver en la siguiente dirección URL: <https://blog.legis.com.co/contable-tributario/efectos-contables-en-la-ley-del-plan-nacional-de-desarrollo>" (...).

De acuerdo con el Decreto 1670 de 2021 que modificó los criterios para la clasificación de las entidades que pertenecen al grupo 3, en el último ítem estableció:

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3d299a41-8765-4b19-bfa3-c241805ada48>

"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".

En el Decreto 1074 de 2015, se manifiesta:

"(...) **Artículo 2.2.1.13.2.2. Rangos para la Definición del Tamaño Empresarial.** Para efectos de la clasificación del tamaño empresarial se utilizarán, con base en el criterio previsto en el artículo anterior, los siguientes rangos para determinar el valor de los ingresos por actividades ordinarias anuales de acuerdo con el sector económico de que se trate:

1. Para el sector manufacturero:

**Microempresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean inferiores o iguales a veintitrés mil quinientos sesenta y tres Unidades de Valor Tributario (**23.563 UVT**).

(...)

2. Para el sector servicios:

**Microempresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean inferiores o iguales a treinta y dos mil novecientos ochenta y ocho Unidades de Valor Tributario (**32.988 UVT**).

(...)

3. Para el sector de comercio:

**Microempresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean inferiores o iguales a cuarenta y cuatro mil setecientos sesenta y nueve Unidades de Valor Tributario (**44.769 UVT**).

(...)

**PARÁGRAFO 2.** Para aquella empresa cuya actividad principal no corresponda exclusivamente a uno de los anteriores sectores, los rangos a aplicar serán aquellos previstos para el sector manufacturero". Subrayado fuera de texto.

La propiedad horizontal no se clasifica directamente en un sector económico, sino que se trata de una figura jurídica para la organización y administración de bienes inmuebles de propiedad compartida.

En términos generales, la propiedad horizontal se refiere a la modalidad de propiedad en la que varios propietarios tienen derechos sobre unidades individuales (como apartamentos o locales comerciales) dentro de un mismo edificio o complejo, mientras comparten áreas comunes. Esto se enmarca en el contexto del derecho civil y la administración inmobiliaria, y tiene implicaciones para el sector inmobiliario y de

construcción, pero no se clasifica explícitamente como un sector económico específico en el decreto mencionado.

De acuerdo con lo anterior y según el párrafo 2° que se transcribió, la propiedad horizontal, al no tener una clasificación en el sector manufacturero, de servicios o comercial, debe aplicar lo indicado para el sector manufacturero de (23.563 UVT), valor considerado en la actualización del DOT No. 15.

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 R.

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / John Alexander Álvarez Dávila.

**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