

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2025-018358</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>9 de junio de 2025</b>
<b>No. Radicación CTCP</b>	<b>2025-0188</b>
<b>Tema</b>	<b>Normas contables a aplicar por parte de las PH</b>

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) 3- Es cierto que los conjuntos de propiedad horizontal residencial aplican NIIF Normas Internacionales de Información Financiera? (...)"*

**RESUMEN:**

El marco técnico normativo que debe aplicar una propiedad horizontal debe ser definido por la administración de dicha copropiedad, a partir de las directrices establecidas en el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, conforme al grupo en el cual se clasifique dicha copropiedad.

**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:

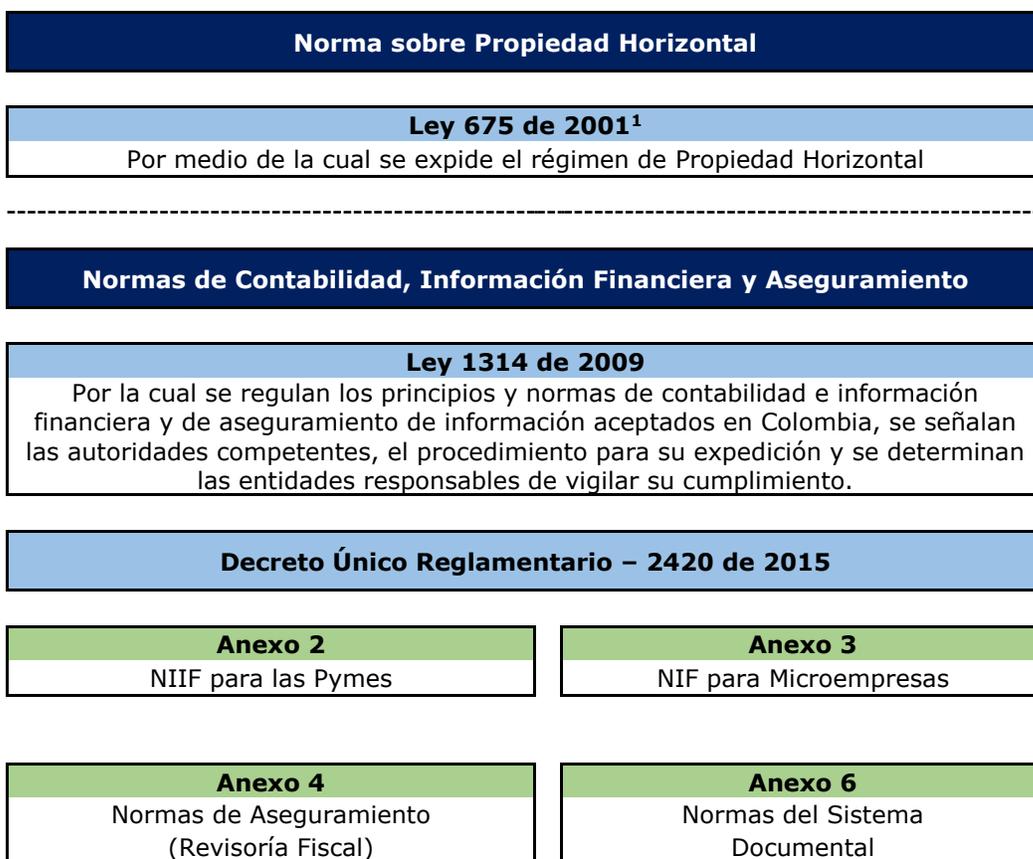
Respecto de la pregunta del peticionario, los responsables de llevar la contabilidad del edificio o conjunto son los administradores de la copropiedad, conforme lo establecido en el artículo 51, numeral 5 de la [Ley 675 de 2001](#). De tal suerte que, le corresponde a la administración de la copropiedad establecer en que marco técnico normativo se encuentra clasificada la entidad, conforme a los criterios incorporados en el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015. En el documento de orientación técnica – DOT No. 15 – propiedades horizontales de uso residencial o mixto, actualizado por este consejo en junio de 2024, podrá encontrar directrices que le pueden ayudar a

**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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

determinar el marco de información financiera que debe ser aplicado y obtener información sobre otros temas de las copropiedades.

En este orden de ideas, es de anotar que, los conjuntos de propiedad horizontal residencial en Colombia, están obligados a aplicar los marcos técnicos normativos de información financiera que rigen en el país, los cuales han sido incorporados en la legislación colombiana mediante el proceso de convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las Pymes, conforme al debido proceso establecido en la Ley 1314 de 2009 (Grupo 2 Pymes), o inspiradas en ellas (Grupo 3 Microempresas), según sea el marco aplicable a la copropiedad.

El siguiente cuadro presenta un resumen de la normatividad aplicable a las propiedades horizontales en Colombia:



<sup>1</sup> Otras normas han realizado modificaciones a la Ley 675 de 2001, entre otras, la Ley 2079 de 2021 y la 1564 de 2012.

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,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.