



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 – 00346

Bogotá, D.C.,



MincIT

2-2015-010321  
2015-07-13 07:40:48 PM FOL: 1  
MEDIO: Email ANE:  
REM: GUSTAVO SERRANO AMAYA  
DES: MANUEL DARIO BERNAL LINARES

Señor

**MANUEL DARIO BERNAL LINARES**

Carrera 5 No 69 A – 18 Oficina 302

Bogotá

manuelbernal\_46@yahoo.com

cont\_audidores@hotmail.com

Destino: Externo

Asunto: **Consulta**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	6 de Abril de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 – 243 – CONSULTA
Tema	Aplicación grupo 3

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, párrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el párrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"MANUEL DARIO BERNAL LINARES, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D. c., con cedula de ciudadanía No. 17.144.517 de Bogotá y T. P. de Contador Público No. 1340-T, con todo respeto me dirijo a ustedes para hacerles, a título de PETICION, la siguiente CONSULTA de Interés General relacionada con la aplicación de las NIF por parte de las COPROPIEDADES regidas por la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001.*

*La Ley 675 del 3 de agosto de 2001 no definió que entidad oficial del Estado las debería vigilar, salvo a nivel privado la asamblea general de copropietarios y la revisoría fiscal, cuando se trate de copropiedades mixtas por tener actividades de comercio y vivienda, según el Art. 56 y 57 ibídem.*

Calle 28 Nº 13A – 15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

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



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. Según los Decretos Reglamentarios Nos. 2706 de 2012 y 3019 de 2013 relacionados con el Grupo 3 de las NIF, con una planta de personal no superior a 10 trabajadores, con un total de activos, excluida la vivienda, por un valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes e ingresos brutos totales anuales inferiores a 6.000 SMMLV, clasifico en el Grupo 3 a las microempresas y/o aquellas personas jurídicas con o sin ánimo de lucro.

3 Como quiera que para las Copropiedades, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es el ente oficial del Estado, que mediante las Orientaciones Profesionales, ha dictado normas de procedimiento contable, tengo interés en conocer, de parte del CTCP, las siguientes inquietudes:

3.1 ¿Si existe alguna orientación para la etapa de transición y preparación de los Estados Financieros de Apertura, a la que se tengan que ceñir las Copropiedades de vivienda y/o mixtas en Colombia?

3.2 La cual órgano oficial, Cámara de Comercio, DIAN, Alcaldía Local, fuera de la Asamblea de Propietarios y Consejo de Administración, la Administración se debe enviar el Balance de Apertura y con qué periodicidad?

3.3 A partir de qué año se debe empezar la etapa de transición y aplicación de las NIF y si se está en mora de la implementación, cual es el procedimiento a seguir?

3.4 ¿Existe alguna sanción oficial para aquellas Copropiedades omisas de implementar las NIF?

3.5 Que Plan único de Cuentas (PUC) aplicarían las Copropiedades, si el D. R. No. 2706 de 2012 prescribe que los D. R. Nos. 2649/93 y 2650/93 solo subsisten hasta el 31 de diciembre de 2014?

3.6 Finalmente, ¿Cuál sería el alcance del dictamen de la revisoría fiscal para este tipo de copropiedades obligadas a implementar las NIF del Grupo 3?"

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

A continuación damos respuesta a su consulta, en el mismo orden propuesto, así:

1. A la fecha no sea emitido una orientación técnica para la etapa de transición y la de preparación de los estados financieros de las copropiedades. Sin embargo, la Superintendencia de Sociedades, entre otras superintendencias, ha expedido dos orientaciones correspondientes a los Marcos Técnico Normativos para los Grupo 2 y 3, denominadas "Guía general de aplicación por primera vez para la elaboración del estado de situación financiera para las microempresas" y "Guía práctica para elaborar el estado de Situación Financiera de Apertura bajo NIIF PYMES", las cuales podrá ubicar en la página web de la Superintendencia de Sociedades, [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co).

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. El Estado de Situación Financiera de Apertura se debe preparar por una única vez, esto es con corte al 1 de enero de 2014, tratándose de las entidades pertenecientes al Grupo 1 y 3. Este Estado, en principio sólo se debe remitir al organo que ejerza inspección, vigilancia y control, si la entidad se encuentra vigilada por alguna superintendencia, cuando le sea solicitado.
3. El periodo de transición inicia el 1° de enero de 2014 y va hasta el 31 de diciembre del mismo año y el primer periodo de aplicación comienza el 1° de enero de 2015 para las entidades pertenecientes a los Grupos 1 y 3.

De otra parte, el incumplimiento en la aplicación del Marco Técnico Normativo a la que está obligada la entidad, conllevará las sanciones establecidas en la Ley, las cuales serán impuestas por las autoridades competentes. Por lo que, si la entidad está en mora en la aplicación del Marco que le corresponde, le recomendamos iniciar en forma inmediata su implementación.

4. Ahora bien, en cuanto relacionado con los planes de cuentas bajo los nuevos marcos técnicos normativos, la respuesta a su inquietud la puede encontrar resuelta en el concepto número 2013-320 emitido el 25 de noviembre de 2013 por este Órgano de Normalización Técnica, la cual podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el link conceptos.
5. Finalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 208 del Código de Comercio, el dictamen o informe del revisor fiscal sobre los estados financieros deberá expresar, por lo menos:

- ✓ *“Si ha obtenido las informaciones necesarias para cumplir sus funciones;*
- ✓ *Si en el curso de la revisión se han seguido los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas;*
- ✓ *Si en su concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable, y si las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea o junta directiva, en su caso;*
- ✓ *Si el balance y el estado de pérdidas y ganancias han sido tomados fielmente de los libros; y si en su opinión el primero presenta en forma fidedigna, de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas, la respectiva situación financiera al terminar el período revisado, y el segundo refleja el resultado de las operaciones en dicho período, y*
- ✓ *Las reservas o salvedades que tenga sobre la fidelidad de los estados financieros.”*

De acuerdo con lo indicado en el artículo 208 antes transcrito, los revisores fiscales en sus dictámenes sobre los estados financieros se deberán pronunciar por lo menos respecto de lo indicado en este artículo. Adicionalmente, este Consejo recomienda que se incluya un párrafo, en sentido de indicar que de acuerdo con los decretos reglamentarios expedidos a luz de la Ley 1314, la entidad debió aplicar un nuevo Marco Técnico Normativo y el cumplimiento a este por parte de la entidad.

Por otro lado, debe recordarse que el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad de la revisoría fiscal para los conjuntos de uso comercial o mixto y permite su designación de manera voluntaria para los conjuntos de uso residencial. En este orden de ideas, todas las copropiedades deben llevar contabilidad pero las de uso residencial exclusivo no están obligadas a tener revisor fiscal. Sin embargo, todas las que lo tengan, deben preparar estados certificados por un contador público, dado que el revisor fiscal solo puede dictaminar estados financieros que tengan esa condición.



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**GUSTAVO SERRANO AMAYA**  
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya  
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano Amaya y Daniel Sarmiento