



CTCP-10-00406-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**MYRIAM REYES**

easturiasph@yahoo.com.mx

Asunto: Consulta 1-INFO-18-003078

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de 02 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-179-CONSULTA
Tema	¿La propiedad horizontal debe aplicar NIIF?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad. Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones.*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*En forma cordial solicito información sobre SI LOS EDIFICIOS DE POCOS APARTAMENTOS (15) regidos por la Propiedad Horizontal están en la obligación de cumplir con las normas NIIF?*

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

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





## 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.

Mediante concepto 2017-441 el CTCP respondió lo siguiente:

*“El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece dentro de las funciones de los Administradores la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto. Por lo anterior, al elaborar los informes financieros deberá aplicar el marco técnico normativo que sea pertinente, según lo establecido en el Decreto 2420 de 2015 y en otras normas que lo modifican, adicionan o sustituyen.*

...

*La Orientación Técnica No. 15, emitida por este Consejo, contiene directrices sobre la aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos en las Copropiedades de uso residencial o mixto, la cual puede encontrar de manera gratuita en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas”.*

Mediante concepto 2017-656 el CTCP respondió lo siguiente:

*“La obligación de las copropiedades de uso residencial o mixto de llevar contabilidad se encuentra establecida en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001.*

*Se debe tener en cuenta que al emitir los nuevos marcos de información financiera las autoridades de regulación actuando conjuntamente con el CTCP establecieron un marco de principios simplificado que contiene requerimientos mucho menores y más sencillos de aplicar que el anterior marco de principios contenido en el Decreto 2649 de 1993. Este marco de principios, denominado el Grupo 3, es distinto del requerido para entidades clasificadas en el Grupo 2 o 1, que aplican la NIIF para las Pymes o las NIIF completas respectivamente.*

*Por lo anterior, cuando un preparador o usuario haga mención a la norma de información financiera que aplican las entidades clasificadas en el Grupo 3 es más adecuado referirse a un marco de principios simplificado y no a las normas internacionales de información financiera.*

*Así, es probable que la mayoría de las copropiedades de uso residencial deban ser clasificadas en el Grupo 3, un marco de principios contables cuya base de medición es el costo histórico y que requiere solo la presentación de un balance y un estado de resultados junto con sus notas. Las simplificaciones para el reconocimiento, medición, presentación y revelación contenida en*

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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



*este marco de principios, que ha considerado las distintas necesidades de los usuarios y restricciones de costo-beneficio en las microempresas, se supone que facilitan el tránsito del marco de principios anterior (el contenido el Decreto 2649 de 1993) y el nuevo marco de información financiera (el contenido en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el anexo 3° del Decreto 2420 de 2015)”.*

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece lo siguiente:

*“La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:...*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto...”*

Teniendo en cuenta los anteriores conceptos, concluimos lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad.
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones.
- Si la copropiedad se clasifica como una entidad del grupo tres<sup>1</sup>, debe aplicar el Marco de Contabilidad para Microempresas contenido en el anexo tres del Decreto 2420 de 2015, si la copropiedad se clasifica como grupo dos<sup>2</sup> entonces debe aplicar el marco de información financiera contenido en el anexo dos del Decreto 2420 de 2015 (y sus modificatorios) basado en NIIF para las PYMES.
- Si la copropiedad tiene una planta de personal o prestadores de servicios inferior a diez personas, activos inferiores a 500 SMMLV e ingresos anuales inferiores a 6.000 SMMLV, entonces deberá clasificarse en el grupo tres, y su fecha de transición a las Normas de Información Financiera para Microempresas debió ser a enero 1 de 2014, en caso contrario pertenece al grupo dos y su fecha de transición debió ser enero 1 de 2015.

A partir de la fecha de aplicación del nuevo marco normativo, el reconocimiento contable, la medición, la presentación de estados financieros y las revelaciones, se harán de acuerdo con las diferentes secciones (1 al 34) de las NIIF para las PYMES o de los diferentes capítulos (1 al 14 de la NIF para

<sup>1</sup> Los requisitos para aplicar el marco contable del grupo 3 (NIF para microempresas) están descritos en el artículo 1.1.3.2, y en el capítulo primero del anexo tercero del Decreto 2420 de 2015.

<sup>2</sup> Los requisitos para aplicar el marco contable del grupo dos (NIIF para las PYMES) están descritos en el artículo 1.1.2.1 del Decreto 2420 de 2015.



microempresas) que se describen en los anexos segundo y tercero respectivamente del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios.

Lo invitamos a que revise, la Orientación Técnica No. 15, emitida por este Consejo, la cual contiene directrices sobre la aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos en las Copropiedades de uso residencial o mixto, la cual puede encontrar de manera gratuita en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas.

El CTCP ha resuelto varias consultas sobre este tema, las cuales puede revisar en la página web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos años 2017 así: 2017-441, 2017-475, 2017-656, 2017-1046, y en especial la consulta 2016-622 donde puede revisar las consecuencias de no migrar hacia las NIF.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 10 de Abril del 2018

**1-INFO-18-003078**

Para: **easturiasph@yahoo.com.mx;**  
**machonp@mincit.gov.co**

**2-INFO-18-002567**

E ASTURIAS PH

Asunto: Consulta 2018/179

Buenos días

Adjuntamos respuesta a su consulta 2018-179.

Cordial saludo.

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2018-179.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

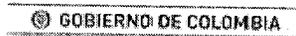
Revisó: LEONARDO VARON GARCIA-WILMAR FRANCO FRANCO-LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Commutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12

