



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

CTCP-10-00800-2015

Bogotá, D.C.,

Señor  
**MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA**  
Calle 12 No. 30 – 212  
Medellín – Antioquia  
Teléfono: 444 24 20  
[gerencia@administracionam.co](mailto:gerencia@administracionam.co)



MincIT

2-2015-016279 REF: 1-2015-015679  
2015-10-07 07:54:31 PM FOL: 1  
MEDIO: Email ANE:  
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS  
DES: MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA

Asunto: **Consulta 1-2015-015679**  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	18 de septiembre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-791- CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal según decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009

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 parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 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)

*"En mi calidad de Administrador de propiedad horizontal en la ciudad de Medellín, quiero que se me aclare sobre la aplicación de normas internacionales (NIIF) a la contabilidad de la propiedad horizontal.*

*Si según concepto CTCP NACIONAL 2014-304 DE 2014 y el artículo 2º de la ley 1314 de 2009 "...la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad..." entre éstas la propiedad horizontal.*

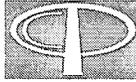
*La petición se fundamenta en las siguientes razones:*

*El concepto número 304 del 2014 que indica: "las propiedades horizontales están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314 del 2009, por cuanto están obligadas a llevar contabilidad de acuerdo con el artículo 51.5 de la Ley 675 del año 2001, y por lo tanto deben clasificarse en el grupo que les corresponda en función de las condiciones señaladas"*

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v10



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

El Concepto 422 del 2013 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública dijo que las propiedades horizontales también deben aplicar los nuevos marcos técnicos normativos, es decir, que deben clasificarse en alguno de los tres grupos. El citado concepto indica claramente que una propiedad horizontal puede pertenecer al Grupo 3 (y por lo tanto aplicar solamente contabilidad simplificada) o que, eventualmente, una propiedad horizontal muy grande debe aplicar las NIIF Pymes.

El Decreto 2548 de Diciembre de 2014 que reglamenta el artículo 4 de la ley 1314 de 2009, donde la ley define la autonomía e independencia de las normas tributarias frente a las de contabilidad e información financiera, el artículo 165 de la ley 1607 de 2012 que establece el plazo de 4 años para la remisión de las normas tributarias a las normas contables mientras se adelanta un estudio del impacto de las NIIF en el recaudo tributario, y los artículos 773 y 774 del Estatuto Tributario, que definen la forma y los requisitos para llevar la contabilidad y de que esta sea válida como medio de prueba.

La presente solicitud se formula básicamente en el concepto dado por el superintendente y en el cual manifiesta; Microempresas no tendrán que reportar bajo Niif El Superintendente de Sociedades menciona las características que deben cumplir las empresas que no están obligadas a reportar sus estados financieros con las nuevas normas de contabilidad.

Consultar video completo en: <http://www.dinero.com/actualidad/noticias/multimedia/microempresas-no-tendran-reportar-bajo-niif/210655>.

Adicionalmente según el documento anexo de la empresa GLOBALCONTABLE, igualmente se concluye que la mayoría de las copropiedades no tendrían esta obligación.

Peticiones:

1. Confirmar la obligatoriedad de las propiedades horizontales de uso residencial que se ubiquen por debajo de los topes para pertenecer a los grupos 1 y 2 de aplicar los estándares internacionales de contabilidad.
2. Aclarar si debe una propiedad horizontal de uso residencial llevar contabilidad fiscal con base en el decreto 2649 de 1993 y llevar contabilidad bajo los parámetros y las políticas que la propiedad horizontal establezca en norma internacional durante el tiempo que la Dirección de Impuestos defina el impacto tributario de la nueva norma.
3. Basados en el Concepto 422 del 2013 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública en el cual indica que se debe aplicar contabilidad simplificada, las propiedades horizontales ¿deben establecer políticas contables de acuerdo a su normal funcionamiento con base en los estándares internacionales aplicables a las entidades bajo grupo uno y dos?, teniendo en cuenta que de un año para otro cualquier ente ubicado en el grupo tres puede pasar a ser grupo dos y tendría que realizar éste procedimiento.

Solicito muy amablemente dar respuesta a cada una de nuestras inquietudes con el fin de clarificar nuestros conceptos y tener total certeza sobre la obligación o no de las PH frente a las NIIF".

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

## 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.

1. El artículo 2° de la ley 1314 de 2009, estableció el ámbito de aplicación o destinatarios del mandato, al decir:

*"(...) la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento".*

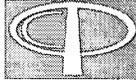
En consecuencia, tal como ya lo indicó este Consejo en el concepto que el consultante refiere, las propiedades horizontales están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314 de 2009, por cuanto están obligadas a llevar contabilidad de acuerdo con el artículo 51.5 de la Ley 675 de 2001 y por lo tanto, deben clasificarse en el grupo que les corresponda en función de las condiciones señaladas en los decretos reglamentarios de la citada Ley 1314 de 2009. No hay ningún régimen contable para el sector privado, distinto al dispuesto para los Grupos 1, 2 y 3, establecidos en el Direccionamiento Estratégico de este órgano normalizador.

Las propiedades horizontales que pertenecen al grupo 3 deben cumplir con las condiciones mencionadas en el capítulo 1 del Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013, es decir, no más de 10 trabajadores, no más de 500 salarios mínimos mensuales legales de activos y no más de 6.000 salarios mínimos mensuales legales de ingresos brutos anuales.

En relación con la aplicación del marco técnico normativo de las copropiedades que pertenecen al Grupo 3 (NIF para las Microempresas), el cual se encuentra en el anexo del Decreto 2706 de 2012, vale recordar que es una norma muy sencilla de aplicar, por lo cual no presenta impactos altos en costos de implementación dadas las simplificaciones que incluye en los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación con respecto a los marcos técnicos normativos de los Grupos 1 y 2. Sin embargo, es bueno resaltar que aunque es un estándar desarrollado con referencia a la NIIF para las PYMES, no es una norma internacional.

Finalmente, cabe aclarar que el Superintendente de Sociedades al citar las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) hace referencia al marco técnico normativo de las entidades que pertenecen al Grupo 1, es decir, aquellas que cumplen con las condiciones del Decreto 2784 de 2012 modificado por el Decreto 3024 de 2013. Y la alusión a las microempresas no se refiere a la definición económica, sino a las entidades cuyas condiciones la clasifican en el Grupo 3 de acuerdo con los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009.

2. El artículo 4° de la Ley 1314 de 2009 establece la "independencia y autonomía de las normas tributarias frente a las de contabilidad y de información financiera", por lo cual, el manejo contable de las propiedades horizontales es el que determinan los marcos técnicos normativos que se encuentran en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 y el manejo fiscal de las partidas con referencia a la contabilidad lo determina el artículo 165 de la Ley 1607 de 2012 y sus decretos reglamentarios, como el 2548 de 2015. En este último se establece la existencia de un libro tributario, el cual no es de carácter obligatorio, puesto que para efectos fiscales, una entidad puede presentar una conciliación de las diferencias entre los valores registrados en la contabilidad y las bases fiscales correspondientes.



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

3. En cuanto a la necesidad de elaborar políticas contables, este Consejo considera que es un procedimiento que todas las entidades deben hacer en función del grupo al que pertenezcan, independientemente de las NIF y de que las entidades que inicialmente cumplan las condiciones para pertenecer al grupo 3 establecidas en el Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013 más adelante deseen voluntariamente acogerse al marco técnico normativo del Decreto 3022 de 2013, puesto que hace parte de un buen gobierno corporativo.

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.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.

Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.

Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.