



CTCP-10-01063-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

**OMAR GRACIA VARGAS**

ogravar@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-018639

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	14 de 08 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018-688 CONSULTA
Tema:	NIF en Propiedad Horizontal

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**

*Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace:*

[http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_publicaciones.php](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php)

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*Solicito el favor de atender esta consulta, en el sentido de simplificar resumir cómo aplican las NIIF a un*

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.v15



*Conjunto Residencial de Propiedad Horizontal.*

**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.

En primer lugar debemos indicar que si la copropiedad se encuentra clasificada en el Grupo 3, ella no está obligada a aplicar las NIIF, en sus versiones IFRS-Full (Grupo 1), o PYMES (Grupo 2). Por ello una copropiedad clasificada en el Grupo 3 lo que aplica es un marco técnico de principios de contabilidad simplificados, contenido en el anexo tres del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones. Por ello es impreciso referirse al marco del Grupo 3 como un marco de principios basados en las NIIF, por cuanto esto solo aplica si la copropiedad fuera clasificada en los Grupos 1 o 2 como antes se indicó.

En relación con su pregunta, el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

*“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 el artículo anterior, es importante establecer 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, de la siguiente manera:

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidad que tenga valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades y negocios de interés público <sup>1</sup> (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		

<sup>1</sup> Ver párrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



11



Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que sean subordinadas, sucursales o controladora de una entidad que aplique NIIF (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que realicen importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o ventas respectivamente (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) <sup>2</sup> .			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_publicaciones.php](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php)

Alguno de los aspectos más importantes desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3) tenemos las siguientes:

- Fondo de imprevistos (no puede ser tratado como un pasivo, por parte de la copropiedad, la constitución del fondo debe realizarse a través de la creación de una cuenta bancaria restringida, que debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad).
- Tratamiento de las expensas comunes necesarias como un ingreso de la copropiedad.
- Tratamiento de las expensas comunes extraordinarias, dependiendo del origen y destino asignado a ellas.
- Reconocimiento de los intereses de mora sobre las expensas.
- Deterioro de cuentas por cobrar, de acuerdo con las normas establecidas en los Marcos Técnicos Normativos.

<sup>2</sup> Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.

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.v15

11



- Baja en cuentas de la cuentas por cobrar cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta.
- Bienes comunes, los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.
- Los bienes comunes desafectados, serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.
- Los gastos pagados por anticipado cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan anticipadamente por varios períodos.
- Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- También se presenta un modelo de presentación de estados financieros de una copropiedad que aplica para pertenecer al grupo 3.

El CTCP también 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.

Cordialmente,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
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.

Nit. 830115297-6

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





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

**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Bogotá D.C., 21 de Septiembre de 2018

No. Radicación entrada:

1-2018-018639



2-2018-021505

Doctor

**OSCAR EDUARDO FUENTES**

DIRECTOR GENERAL

info@jcc.gov.co

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES.

CL 96 # 9A - 21

BOGOTA

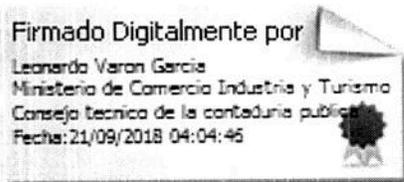
CUNDINAMARCA

Asunto: Consulta 2018-688

Buenas tardes

Damos respuesta a la consulta 2018-688 recibida de la JCC con radicado 45386.18 del 01/8/2018

Cordialmente;



**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2018-688 NIF en Propiedad Horizontal env LVG LHM  
WFF.pdf

COPIAEX OMAR GRACIA VARGAS

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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





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

**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

T: OMAR GRACIA VARGAS  
OGRAVAR@GMAIL.COM

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT  
Aprobó: LEONARDO VARON GARCIA

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



GD-FM-003 EQ-2513022041