



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

CTCP-10-00922-2015

Bogotá, D.C.,

Señora
ERIKA VANESSA AGUDELO HERRERA
Carrera 92 No. 44 – 53 Apto 701
Medellín - Colombia
Teléfono: 5831485
vanessa2805@hotmail.com
monicaee16@gmail.com



Asunto: **Consulta 1-2015-018479**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	28 de octubre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-927- 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)

"HECHOS:

1. Quiero que se me aclare sobre la aplicación de normas internacionales (NIIF) a la contabilidad de la propiedad horizontal.
2. 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.
3. 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



GD-FM-009.v10

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

4. 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.

La petición se fundamenta en las siguientes razones:

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 (sic) 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.

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. 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”.

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 efecto las copropiedades están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios. Este tema se encuentra desarrollado en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2015-791 del 7 de septiembre 2015, el cual podrá ubicar en la dirección [www.ctcp.gov.co/ conceptos /](http://www.ctcp.gov.co/conceptos/) Periodo 2015.

Adicionalmente, el CTCP con el fin de contribuir al normal desarrollo del registro de las transacciones o eventos económicos, su procesamiento y la producción de los estados financieros, emitió el “Documento de Orientación Técnica 015 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)”, documento que aborda el tema de las NIIF y las transacciones habituales de las copropiedades. El documento en mención se puede consultar en el siguiente link: http://www.ctcp.gov.co/pubs!_php?document_id=102 o en la ruta [www.ctcp.gov.co / publicaciones /](http://www.ctcp.gov.co/publicaciones/) Orientaciones Técnicas/ Documento 15.



INDUSTRIA Y TURISMO



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 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.



