



CTCP-10-00294-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

ELIZABETH ZULUAGA ARISTIZABAL

crcontranal@gmail.com

Asunto: Consulta 1-info-18-002203

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	12 de Febrero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-126 CONSULTA
Tema	Implementación NIIF en copropiedades

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, 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 3° 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

"Todas las personas naturales o jurídicas llevarán su contabilidad aplicando el marco técnico normativo que les corresponda."

CONSULTA (TEXTUAL)

"En mi calidad de administradora y representante legal del EDIFICIO CONTRANAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, muy respetuosamente elevó consulta debido a una serie de inquietudes sobre la implementación de NIIF."

El edificio CONTRANAL, es una copropiedad que consta de 20 apartamentos familiares.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODO POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



1.- ¿Nuestra copropiedad está obligada a implementar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, teniendo en cuenta que no es una propiedad de uso mixto y por el tamaño de la misma, además los activos se reducen solo(sic) a un CCTV, motobomba, motor puesta vehicular, una impresora, 12 sillas rimax y mesa plegable y transformador?

2.- Los ingresos mensuales son \$ 3.400.000.00

Realmente hay tantos conceptos entre contadores, lo que publican en el internet; como administradora no quiero incurrir en alguna omisión en los procesos normativos de ley que deben regir para la PROPIEDAD HORIZONTAL.

Me he encontrado con el siguiente comentario:

1. Juan Fernando Mejía Dice:

mayo 10th, 2016 a las 6:03 pm

Resumen:

Algunos siguen engañando a las copropiedades (condominios) con la supuesta obligación de aplicar las NIIF.

La legislación y los conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública han sido claros en que:

1. Las copropiedades NO DEBEN APLICAR NIIF, sino contabilidad simplificada, que algunos llaman "NIF" con una sola "i" para confundir y cobrar más.

2. El Decreto 3022 de 2013 es muy claro cuando explica solo se aplican las NIIF en entidades con más de 10 trabajadores, más de 500 SMMLV en activos o más de 6.000 SMMLV en ingresos.

3. El Consejo Técnico de la Contaduría no ha dicho algo contrario a esto. Lo que bien ha dicho es que las copropiedades están obligadas a clasificarse en alguno de los grupos (1, 2 o 3), pues están obligadas a llevar contabilidad (Concepto 304 de 2014) lo cual es lógico, pero no significa que deban aplicar NIIF.

pues normalmente no cumplen los topes legales.

4. La gran mayoría de copropiedades son del Grupo 3. En ese sentido, no aplican NIIF.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



5. La contabilidad simplificada en una copropiedad es solamente depurar las cifras (como siempre debe hacerse) y eliminar las cuentas de orden. Por ejemplo, si se tienen en cuentas de orden los intereses moratorios, esto puede reemplazarse por una nota y esto no significa ningún asunto complejo por el que deba pagarse.

6. No se aplica deterioro de cuentas por cobrar en una copropiedad dando de baja esas obligaciones de copropietarios porque legalmente esto no es posible. Otra cosa es que se provisionen totalmente cuando pase un determinado tiempo (por ejemplo, un año), presentando tanto el derecho como la provisión acumulada. Estos son temas sencillos que cualquiera puede aplicar.

7. No es cierto que una copropiedad necesite dos libros. Si la contabilidad es organizada los ajustes se hacen directamente en una sola contabilidad. No deben comprarse software complejo para una contabilidad sencilla que hasta en Excel puede hacerse en muchos casos, como lo ha aceptado el Consejo Técnico de la Contaduría que en varias ocasiones ha dicho que la contabilidad puede llevarse incluso en Excel y que no es necesario comprar software complejo cuando se trata de entidades tan sencillas. Esto no significa que siempre deba usarse Excel, sino que no deben comprarse programas con el pretexto de aplicar las NIIF en una propiedad horizontal cuando estas tienen que aplicar contabilidad simplificada.

8. La eliminación del Decreto 2649 de 1993 implica aplicar los nuevos marcos técnicos, pero no las NIIF, es decir, una contabilidad simplificada, pero esto no implica cambiar nada porque la esencia de las operaciones no ha cambiado, incluso el Decreto 3019 es más sencillo que el 2649 en este tipo de entidades.

Los administradores no deben dejarse engañar, pues la contabilidad simplificada (o "NIF" con una sola "i") se basa en el costo (según concepto 2014-061 del CTCP), no admite avalúos y es igual de sencilla o más sencilla que la que siempre hemos llevado.

Solo se tiene que depurar la contabilidad como siempre debe hacerse. Cualquier contador puede hacerlo y no se recomienda a una copropiedad pagar por depurar la



contabilidad, especialmente cuando tienen una contabilidad bien llevada. De hecho, muchas copropiedades se están gastando una alta cantidad de dinero en esto y otras no, con las mismas consecuencias: ninguna, pues la norma no dice que deban aplicar NIIF. Algunos crean confusión porque les da algún rédito, pero un contador serio lo que hace es leer la norma, los conceptos y no basarse en especulaciones.

Otra cosa es que la mayoría de contadores no guste leer.

Esta es una explicación técnica realizada para el portal actualícese

Introducción

En el mercado colombiano existen contadores que están aprovechándose del desconocimiento de la regulación para supuestamente implementar las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera (NIIF) a todas las "Propiedades Horizontales", es decir las copropiedades de uso residencial, comercial (o mixto), llamadas "condominios" en otros países. Estos "expertos en NIIF" andan por las copropiedades cobrando por un servicio inexistente, pues no hay obligación legal para que las NIIF sean aplicadas a copropiedades ni a ninguna otra micro entidad.

¿Según lo anterior, en nuestra copropiedad, no estamos obligados a implementar las NIIF?

Solicito al CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURIA(sic) PUBLICA(sic), emita su concepto sobre el particular.

Elevo esta consulta con el ánimo de poder dar trámite a los requerimientos de uno de los copropietarios que insiste en que debemos ejecutar la contabilidad bajo las NIIF y no como se viene realizado, una contabilidad simplificada"

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



Le recomendamos:

1. Tener presente que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública es la autoridad de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información en Colombia, como se estipula en el Artículo 6 de la Ley 1314 de 2009;
2. Aplicar el Documento de Orientación Técnica No. 15, emitido por el CTCP el 20 de octubre de 2015, en el que se hacen precisiones sobre la base de principios que debe ser aplicada por las copropiedades de uso residencial o mixto. Esta orientación está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas; y
3. Revisar el Artículo 2 de la Ley 1314 de 2009, incluido el Parágrafo.

Vale la pena mencionar que el CTCP también ha resuelto consultas similares, que puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace consultas 2016-073, 2016-561, 2015-1047, 2015-1066, 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839 y 2015-515.

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,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 7 de Marzo del 2018

1-INFO-18-002203

Para: **crcontranal@gmail.com**

2-INFO-18-001837

C.R. CONTRANAL

Asunto: 2018-126

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Anexos: 2018-126.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**

 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**
Una época. Una patria.



CD-FM-009.v12

