



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

CTCP -10-00745-2015

Bogotá, D.C.,

Señor  
**DIDIER SANCHEZ REINOSO**  
didier@didiersanchez.com



MinCIT

2-2015-018020  
2015-11-09 12:30:59 PM FOL:2  
MEDIO:Email ANE:  
REM:WILMAR FRANCO FRANCO  
DES:DIDIER SANCHEZ REINOSO

Asunto: Consulta 1-2015-015656  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	17 de 09 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-786-CONSULTA
Tema.....:	Las Propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad

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)

1. *Nos indique e informe si las personas jurídicas conformadas en propiedad Horizontal están obligadas a implementar NIF toda vez que las mismas deben llevar contabilidad, lo anterior debido a la permanente controversia que se presenta en las entidades de Propiedad Horizontal, si debe o no implementar las NIF.*
2. *Si las entidades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal deben clasificarse en uno de los tres (3) grupos, consultamos si las asesorías del contador hacia la copropiedad en el proceso de NIFF o NIF pueden ser cobradas por el contador.*

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



GD-FM-009.v10

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

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. **Nos indique e informe si las personas jurídicas conformadas en propiedad Horizontal están obligadas a implementar NIF toda vez que las mismas deben llevar contabilidad, lo anterior debido a la permanente controversia que se presenta en las entidades de Propiedad Horizontal, si debe o no implementar las NIF.**

Siempre que se haga referencia a las NIIF, como la base utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros, se entenderá que este conjunto de normas representa un marco de principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación, de transacciones y otros eventos y sucesos, que se incorporan en los estados financieros de propósito general. Los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993, que antes de la expedición del nuevo marco de principios se aplicaban por las copropiedades, por las empresas grandes, medianas y pequeñas, con ánimo y sin ánimo de lucro, también representan una base para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los informes financieros de propósito general.

Si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, está obligada a llevar contabilidad, y elabora sus estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, entonces deberá aplicar los principios que resulten pertinentes. Para tal fin, considerará los principios contenidos en los marcos técnicos de los Grupos 1, 2 y 3 (Ver Decretos 2784 y 2706 de 2012 y 3022 de 2013, y otras normas que los modifican, adicionan o complementan). También tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993 fueron revisados y actualizados, en cumplimiento de los requerimientos de la Ley 1314 de 2009. Por esta razón, al emitir un dictamen o certificar estados financieros de propósito general deberá indicarse que estos fueron elaborados de acuerdo con principios de contabilidad aceptados en Colombia, independientemente de que los nuevos principios hayan tomado como base estándares de aceptación mundial.
- El marco de principios contenido en el Decreto 2706 de 2012 (Grupo 3), representa una base simplificada de contabilidad, con criterios de medición basados en el costo histórico (precio de la transacción) y con revelaciones mucho menores de las que son exigidas en el Decreto 2649 de 1993. Los principios que deben aplicar las empresas del Grupo 1 y 2 se fundamentan en las normas expedidas por el IASB para las entidades que cotizan en bolsa (NIIF completas) y para otras empresas no cotizadas (NIIF para pymes).
- Para cumplir los objetivos de los estados financieros, una copropiedad que legalmente este obligada a llevar contabilidad y que debe aplicar el marco técnico del Grupo 3, podría voluntariamente considerar la utilización de las normas de los Grupos 1 o 2, siempre que este marco de principios sea más pertinente para cumplir los objetivos de sus estados financieros.

En conclusión, la afirmación de que una copropiedad no está obligada a aplicar las NIIF es imprecisa, ya que lo que se debe aplicar son los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia que sean pertinentes, después de analizar las condiciones específicas de la copropiedad y el ámbito de aplicación que está contenido en cada uno de los decretos que desarrollan la Ley 1314 de 2009, y que derogaron el Decreto 2649 de 1993. Los principios contables no son estáticos y evolucionan por efecto de los cambios económicos, o para cumplir de forma más adecuada los objetivos

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.

de los estados financieros. Por esta razón, si una copropiedad elabora estados financieros con destino a los copropietarios y otros interesados, ya sea por mandato legal o de forma voluntaria, deberá aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Para facilitar la aplicación de los nuevos marcos técnicos el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

2. Si las entidades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal deben clasificarse en uno de los tres (3) grupos, consultamos si las asesorías del contador hacia la copropiedad en el proceso de NIFF o NIF pueden ser cobradas por el contador.

El profesional que se desempeñe como Contador Público y que emita un dictamen o certificación sobre estados financieros está obligado a conocer los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Algunas normas de la Ley 43 de 1990 que se refieren al tema son las siguientes:

**Ley 43 de 1990**

**“Artículo 6o. De los principios de contabilidad generalmente aceptados.** Se entiende por principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, el Conjunto de conceptos básicos y de reglas que deben ser observados al registrar e informar contablemente, sobre los asuntos y actividades de personas naturales o jurídicas”.

**“Artículo 8o. De las normas que deben observar los Contadores Públicos.** Los Contadores Públicos están obligados a:

(...). “3. Vigilar que el registro e información contable se fundamente en principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.”

**“Artículo 10. De la fe pública.** La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes”.

**“Artículo 25. De la suspensión.** Son causales de suspensión de la inscripción de un Contador Público hasta el término de un (1) año, las siguientes:

(...). “5. Desconocer flagrantemente los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia como fuente de registro e informaciones contables.”

**“37.7 Competencia y actualización profesional.** El Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria. Igualmente, el Contador Público, mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse

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.

*permanentemente obligado a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del progreso social y económico”.*

De acuerdo con lo anterior, si el Contador Público de una Copropiedad desconoce los nuevos principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia no podría prestar sus servicios profesionales a la copropiedad a partir de la fecha en que los principios contables, emitidos en el año 1993, pierdan su vigencia. Por otra parte, los nuevos principios contenidos en el Decreto 2706 de 2012, constituyen un marco más sencillo de principios de contabilidad, por lo que se esperaría que la persona que ejerce como Contador en la copropiedad, y que está habilitado para dar fe pública, tenga los conocimientos y capacidades necesarias para recomendar los ajustes necesarios en las políticas contables.

También deberá tenerse en cuenta que la remuneración que recibe el Contador Público por su trabajo constituye su medio de subsistencia y de contraprestación por sus servicios, por lo que al establecerla se considerará su experiencia y calificación profesional, y que los responsables por los estados financieros son los administradores de la copropiedad.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.