



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

CTCP -10-00754-2015



MincIT

2-2015-018032  
2015-11-09 12:57:26 PM FOL:1  
MEDIO:Email ANE:  
REM:WILMAR FRANCO FRANCO  
DES:INCOLPRO

Bogotá, D.C.,

Señora  
**CLARA ELVIRA MÁRQUEZ**  
INCOLPRO LTDA  
gerencia@incolpro.com  
departamentodecontabilidad@incolpro.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA

Fecha de Radicado.....:	26 de 09 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-812-CONSULTA
Tema.....:	Implementación de NIIF en Copropiedades

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)**

*Somos una copropiedad llamada BOSQUES DE SAN GABRIEL con NIT: 830.006696-4, ubicada en la calle 127C # 4-16.*

*Las características financieras a diciembre 31 de 2014.*

- *Activos totales: 78.361.002*
- *Patrimonio: 4.736.357*
- *Propiedad planta y equipo: 71.264*

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.

*Características generales:*

- Contamos con 5 empleados INDIRECTOS, pues la administración del edificio se delegó a la empresa INCOLPRO LTDA, la cual nos suministra una administradora, y una señora del aseo general.
- La empresa de vigilancia nos provee de las otras tres personas que nos colaboran con el edificio. Aclarando que ninguno de estos es empleado directo de la copropiedad.
- El edificio es de uso residencial exclusivamente.

*Consultas:*

¿La copropiedad está obligada a la implementación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA de acuerdo a los Decretos Reglamentarios (SIC) 1314 del año 2009?

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

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.

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 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 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.

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.

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

8/2