



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

Bogotá D. C., **29 ABR. 2015**

Señor  
**LUIS ENRIQUE GIRALDO PEREZ**  
Celular: 315-4332648  
[luisenriquegiraldo@hotmail.com](mailto:luisenriquegiraldo@hotmail.com)

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	22 de abril de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-310- CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal - NIIF

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)**

*“dado que estamos en la nueva era de la normatividad NIIF, quisiera saber si estas normas aplican para los conjuntos residenciales. conozco (sic) un documento que han dado ustedes de respuesta a una señora Llamada María Rincón Ospina, quien elevo una consulta sobre las entidades sin animo (sic) de lucro y claro esta (sic) que los conjuntos residenciales caben dentro de este grupo. en (sic) la respuesta dada por ustedes argumentan que las entidades sin animo (sic) de lucro están regidas por la normatividad Colombia decreto y obligadas a llevar contabilidad y ustedes concluyen que por ende si la entidad esta (sic) obligada a llevar contabilidad, deberá aplicar los nuevos marcos técnicos normativos de hayan sido emitidos en desarrollo de la ley de convergencia 1314/2009.*

*por (sic) todo lo anterior tengo la duda si dada la obligatoriedad de las entidades sin animo (sic) de lucro acogerse a las NIIF, esto aplique para los conjuntos residenciales, dado que inclusive el sistema que nosotros empleamos aun no esta (sic) acondicionado para este cambio en cuanto al modulo (sic) de P.H dado que ellos argumentan que para este nicho de mercado aun no aplican estas nuevas normas.”*

#### **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.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



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

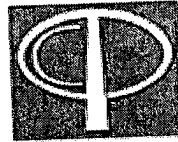
De acuerdo con la pregunta del consultante, nos permitimos señalar que se encuentra resuelta en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-304 del 3 de julio de 2014, el cual se adjunta.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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: GSA/DSP



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C.,

03 JUL 2014

Señora  
**YASMIN MARTINEZ**  
[yassmartin@gmail.com](mailto:yassmartin@gmail.com)

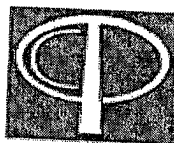
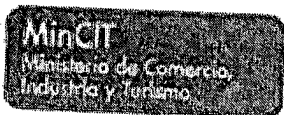
REFERENCIAL	
Fecha de Radicado	17 de junio de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-304- CONSULTA
Tema	NIIF Propiedad Horizontal

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, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

1. Su Concepto de Radicado '2013-422-CONSULTA' emitido el 10 de febrero de 2014, el cual señala: "... En consecuencia, las propiedades horizontales, estando obligadas a llevar contabilidad, deben cumplir lo dispuesto en la Ley 1314 y por consiguiente, clasificarse en alguno de los 3 grupos definidos en el *Direccionamiento Estratégico del CTCP para la convergencia a estándares internacionales de información financiera, considerando para ello los requisitos de clasificación contemplados en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009.*  
*En este orden de ideas, las entidades deben hacer un detenido análisis de los decretos reglamentarios 2784 de 2012, 2706 de 2012, 3019 de 2013, 3022 de 2013, 3023 de 2013 y 3024 de 2013 a efectos de establecer el marco normativo y el cronograma que deben aplicar...*"
2. Que el Decreto 2784 de 2012 reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1,
3. Que mediante la Ley 1314 de 2009 se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información, aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento,
4. Que el Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012, que reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas, en su Artículo 3º señala "...Período de preparación obligatoria... Las microempresas que no son objeto de inspección, vigilancia y control, igualmente deberán observar este marco técnico normativo para todos los efectos y podrán consultar las inquietudes para su aplicación al Consejo Técnico de la Contaduría Pública..."

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

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

5. Que la Propiedad Horizontal (objeto de la presente consulta) NO es objeto de vigilancia de ninguna Superintendencia, excepto por los registros de personería jurídica ante la Alcaldía y presentación de declaraciones tributarias ante la DIAN,
6. Que el Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013 modifica el Marco técnico normativo de información financiera para las microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012 y en su Artículo 1° señala "... 1.2 Aplicarán esta NIF las microempresas que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos: (a) Contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores... para el cálculo de número de trabajadores, se consideran como tales aquellas personas que presten de manera personal y directa servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato..."
7. La Propiedad Horizontal objeto de esta consulta, posee activos totales por valor inferior a 500 SMMLV e ingresos brutos anuales (por concepto de cuotas de administración para pago de las expensas comunes) inferiores a 6.000 SMMLV
8. Contratos de Prestación de Servicios, Personal Indirecto. Que la Propiedad Horizontal objeto de esta consulta no tiene empleados directos, pues, las personas que le prestan servicios son empleados de un contratista con quien la Propiedad Horizontal tiene contratos de prestación de servicios, como es el caso de "Contrato de Prestación de Servicios de Vigilancia y Seguridad Privada" firmado con una persona jurídica; "Contrato de Prestación de Servicios de Aseo" con una persona jurídica; "Contrato de prestación de servicios de administración" con una persona jurídica y "Contrato de prestación de servicios profesionales de contabilidad" con contador público, y en todo caso NO superan 10 personas los prestadores de servicios profesionales,
9. Conforme al artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro <sup>1</sup> (el subrayado y negrilla son míos).
10. Que el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013 reglamenta la ley 1314 de 2009 sobre el Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2,
11. Que el Decreto 3023 del 27 de diciembre de 2013 modifica parcialmente el Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1 contenido en el anexo del Decreto 2784 de 2012,
12. Que el Decreto 3024 del 27 de diciembre de 2013 modifica el Decreto 2784 de 2012 y dicta otras disposiciones.

**CONSULTA:**

Se desprenden de las consideraciones anteriores, específicamente cinco (5) a nueve (9), y demás normativa vigente y aplicable, las siguientes preguntas:

1. Es catalogada una propiedad horizontal, como una microempresa?
2. Es la propiedad horizontal sujeta a aplicación de la normativa NIIF?
3. En respuesta afirmativa a la pregunta 2 anterior, en cuál de los grupos definidos en el Direccionamiento Estratégico del CTCP se encuentra tipificada la Propiedad Horizontal?
4. En respuesta afirmativa a la pregunta 2 anterior, favor señalar cuál es el cronograma específico aplicable a la propiedad horizontal, esto es, el período de preparación obligatoria, la fecha y período de transición, la

<sup>1</sup> Ley 675 del 3 de agosto de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia.



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

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

*fecha de corte del estado de situación financiera de apertura, último corte fiscal en que se podrán emitir los estados financieros conforme a los Decretos 2649 y 2650, fecha obligatoria y primer período de aplicación de NIIF y fecha en que se deberán presentar los primeros estados financieros comparativos bajo 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.

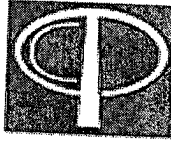
En orden a los planteamientos e inquietudes, nos permitimos señalar:

1. Para efectos de la aplicación de la NIF para las Microempresas la entidad debe considerar las condiciones del Decreto 2706 de 2012, es decir, no más de 500 salarios mínimos mensuales legales de activos y no más de 10 trabajadores. No se refiere la norma a la definición económica de microempresa, sino a las condiciones en las que una entidad debe aplicar la citada norma. La propiedad horizontal objeto de la consulta debe analizar entonces el capítulo 1 del Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013 con el fin de verificar si cumple con las condiciones mencionadas para pertenecer al Grupo 3.
2. El artículo 2° de la ley 1314 de 2009, estableció el ámbito de aplicación o destinatarios del mandato, al decir:

*“(…) la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento”.*

En consecuencia, tal como ya lo indicó este Consejo en el Concepto que el consultante refiere, las propiedades horizontales están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314, por cuanto están obligadas a llevar contabilidad de acuerdo con el artículo 51.5 de la Ley 675 de 2001 y por lo tanto, deben clasificarse en el grupo que les corresponda en función de las condiciones señaladas en los decretos reglamentarios de la citada Ley 1314. No hay ningún régimen contable para el sector privado, distinto al dispuesto para los Grupos 1, 2 y 3, establecidos en el Direccionamiento Estratégico de este órgano normalizador.

3. Las propiedades horizontales pueden ubicarse en cualquiera de los tres Grupos ya mencionados, dado que no se ha definido ningún régimen especial para ellas ni para ninguna otra entidad del sector privado. Por consiguiente, considerando la información de la propiedad horizontal objeto de la consulta, esta debe analizar el artículo 1° del Decreto 2784 de 2012 modificado por el Decreto 3024 de 2013 donde encontrará los requisitos de clasificación para el Grupo 1 y el capítulo 1 del Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013 donde encontrará los requisitos de clasificación para el Grupo 3. Si no llegase a clasificar en ninguno de los dos grupos anteriormente mencionados, pertenecerá al Grupo 2.
4. El cronograma de aplicación del marco técnico normativo para los preparadores de información financiera de los Grupos 1, 2 y 3 lo encontrará en los siguientes articulados:



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

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

GRUPO	NORMA
1	Artículo 3° del Decreto 2784 de 2012 modificado por los artículos 2°, 3°, 4°, 5° y 6° del Decreto 3024 de 2013.
2	Artículo 3° del Decreto 3022 de 2012
3	Artículo 3° del Decreto 2706 de 2012

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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*

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP