



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

Bogotá D. C., **14 ABR. 2015**

Señor  
**MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA**  
Administrador de PH  
Calle 12 No. 30 – 212  
Medellín - Colombia  
Teléfono: 444 24 20  
[gerencia@administracionam.co](mailto:gerencia@administracionam.co)

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	10 de febrero de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-082– 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)**

*“En mi calidad de Administrador de propiedad horizontal en la ciudad de Medellín, quiero que se me aclare sobre la aplicación de normas internacionales (NIIF) a la contabilidad de la propiedad horizontal.*

*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.*

*La petición se fundamenta en las siguientes razones:*

*La Ley 222 de 1995 establece competencias de la Superintendencia de Sociedades la cual debe aplicar un régimen sancionatorio para aquellos que incumplan el ordenamiento legal dirigido a los representantes legales y administradores (junta directiva).*

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.**

*“Artículo 86. OTRAS FUNCIONES. Además la Superintendencia de Sociedades cumplirá las siguientes funciones:*

- 1. Unificar las reglas de contabilidad a que deben sujetarse las sociedades comerciales sometidas a su inspección, vigilancia y control.(Numeral 1o. declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-452-03 de 3 de junio de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño)*
- 2. Dar apoyo en los asuntos de su competencia al sector empresarial y a los demás organismos del Estado*
- 3. Imponer sanciones o multas, sucesivas o no, hasta de doscientos salarios mínimos legales mensuales, cualquiera sea el caso, a quienes incumplan sus órdenes, la ley o los estatutos.*

*Peticiones:*

- 1. Informar si es la Superintendencia de Sociedades la entidad encargada de controlar, apoyar, vigilar y sancionar la aplicación de la norma internacional en la contabilidad de la propiedad horizontal? y si es así, que tipo de control se ejercería sobre éste tipo de ente?*
- 2. De no ser así, ¿qué otra entidad en Colombia es la encargada de controlar, apoyar, vigilar y sancionar la aplicación de la norma internacional en la contabilidad de la propiedad horizontal?*
- 3. Informar si las propiedades horizontales de uso; RESIDENCIAL, COMERCIAL O MIXTO, están obligadas para aplicar las Normas Internacionales NIIF, en sus procesos contables.*
- 4. En caso de ser positiva la respuesta desde que momento es obligación hacerlo y como se establecerían los saldos iniciales.*
- 5. Que informes habría que presentar para justificar el cumplimiento de este requisito en caso de serlo y ante quien se reportarían los resultados de estas operaciones.*
- 6. En caso de ser obligatorio y que una copropiedad no lo implementa que tipo de sanciones podría acarrear a la persona jurídica que no lo implemente en el caso de las copropiedades.”*

**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.

- 1. Las preguntas 1, 2 y 5 tienen relación con temas de vigilancia y control de las superintendencias. Debemos manifestarle que estos asuntos deben ser consultados directamente a la Superintendencia de Sociedades, puesto que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública es un órgano de normalización contable y los aspectos de supervisión están fuera de su alcance. Por lo anterior, le estamos dando traslado a la Superintendencia de Sociedades para lo de su competencia.*



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

2. Para resolver la pregunta 3 es necesario hacer referencia al artículo 2 de la ley 1314 de 2009, que 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 de 2009, 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. 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.

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 y 2615 de 2014 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.

3. Respecto a la pregunta 4 el cronograma de aplicación del marco técnico normativo para los preparadores de información financiera de los Grupos 1, 2 y 3 se encuentra en los siguientes articulados:

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

Los temas relacionados con la adopción por primera vez de la entidades que pertenecen al Grupo 1 se pueden revisar en la NIIF 1 de las NIIF completas, para las entidades del Grupo 2 en la Sección 35 de las NIIF para PYMES y para las entidades del Grupo 3 en el Capítulo 15 del marco técnico normativo de información financiera para las Microempresas.

4. En relación con la pregunta 6, nos permitimos señalar que se encuentra resuelta en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-720 del 11 de diciembre de 2014, el cual se adjunta.



**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 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



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

Bogotá D. C.,

11 de Mayo 2014

Señora  
**ELIANA MUÑOZ GARCIA**  
Tesorería  
Intelecto Soluciones y Tecnología Ltda.  
Calle 10 # 4 – 40 Of. 1001 Edificio Bolsa de Occidente  
Cali – Colombia  
Teléfono: (57) (2) 4890489  
[tesoreria@intelecto.co](mailto:tesoreria@intelecto.co)

Fecha de Radicado	04 de diciembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-720– CONSULTA
Tema	Sanciones por no implementar las 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 que por traslado hizo la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Número de Radicación: 2014104304-001-000.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Me permito solicitar información acerca de cuanto sería la sanción (pesos COP) a las empresas por no implementar las NIIF al plazo del 31 de Diciembre de 2014".*

#### 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.

Precisamos que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las once (11) funciones mencionadas en el artículo 1º del decreto en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene facultad legal para imponer sanciones a las entidades que no apliquen el marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y por lo tanto no tiene la competencia para establecer sanciones por el incumplimiento en la aplicación de este marco de principios.

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.**

No obstante lo anterior, es pertinente indicar que de acuerdo con el artículo 19 del Código de Comercio se establece:

*"Es obligación de todo comerciante:*

*3) Llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales"*

Y en el artículo 67 del Código de Comercio dice:

*"Si el comerciante no presenta los libros y papeles cuya exhibición se decreta, oculta alguno de ellos o impide su examen, se tendrán como probados en su contra los hechos que la otra parte se proponga demostrar, si para esos hechos es admisible la confesión."*

En consecuencia, el incumplimiento de la obligación de llevar contabilidad, conforme a los principios de contabilidad de general aceptación, puede generar sanciones que están contempladas en el código de comercio y en otras normas legales.

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 FRANCO  
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP



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

Bogotá D. C.,      **14 ABR. 2015**

Doctor  
**MAURICIO ESPAÑOL LEON**  
Coordinador Grupo de Investigación y Regulación Contable  
Superintendencia de Sociedades  
Av. El Dorado No. 51 – 80  
Bogotá - Colombia

Fecha de la Consulta	10 de febrero de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 082 –CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal - NIIF

Respetado doctor:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida del señor MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Para su conocimiento adjuntamos la respuesta de este Organismo al peticionario.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de la misma.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Anexo: Lo anunciado en 8 folios

