



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

CTCP -10-00552-2016

Bogotá, D.C.,

Señor  
**MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA**  
gerencia@administracionam.co

Asunto: Consulta No 1-2016-006711  
Destino: Externo  
Origen: 10



MinCIT

2-2016-007427 REF:1-2016-006711  
2016-05-10 03:13:03 PM FOL:2  
MEDIO:Email ANE:  
REM:WILMAR FRANCO FRANCO  
DES:MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	29 de Febrero de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 183 -CONSULTA
Tema	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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3º 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Yo, MARIO ALBERO MARIN ZAPATA, identificado con cedula de ciudadanía numero 70.221.258 expedida en el municipio de Angelópolis y domiciliado en la Calle 12 No 30 – 212 sector de Poblado La linde en la ciudad de Medellín, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la constitución nacional y las disposiciones pertinentes del Código contencioso administrativo, respetuosamente solicito lo siguiente:*

*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.*

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.v11

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

Si según concepto CTCP NACIONAL 2014-304 de 2014 y el artículo 2° de la ley 1314 de 2009 "... la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que de acuerdo con la normatividad vigente, este obligadas a llevar contabilidad..." entre estas la propiedad horizontal.

La petición se fundamenta en las siguientes razones:

Existe un alto grado de confusión entre los contadores, revisores fiscales y administradores debido a la amplia interpretación de la nueva norma y las respuestas incoherentes y evasivas a los derechos de petición de las diferentes entidades gubernamentales entre ellos ustedes como CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PUBLICA, encargados de legislar, y controlar el cumplimiento de esta normatividad.

A todos los contadores o revisores fiscales o foro en redes sociales especializados en el tema a quienes se les pregunta sobre la aplicación de las normas internacionales de información financiera para propiedad horizontal emite un concepto diferente que dificulta la labor de estandarizar la contabilidad y aplicar un mismo método de trabajo para cada entidad para la que se trabaje.

1. El Decreto 2706 de 2012 encargado de reglamentar el marco técnico normativa con respecto al proceso de implementación de NIF para las microempresas (Grupo 3), y el decreto 3022 de 2013 por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2 incluyendo dentro de estos el cronograma de aplicación de la norma.
2. El artículo 4° de la Ley 1314 de 2009 establece la "independencia y autonomía de las normas tributarias frente a las de contabilidad y de información financiera", por lo cual, el manejo contable de las propiedades horizontales en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 y el manejo fiscal de las partidas con referencia a la contabilidad lo determina el artículo 165 de la Ley 1607 de 2012 y sus decretos reglamentarios, como el 2548 de 2015.

Peticiones:

1. Aclaración acerca del grupo al cual se debe someter una propiedad horizontal después de haber pasado las fechas de aplicación establecidas en los decretos 2706 de 2012 y 3022 de 2013 y si durante el año estas no se han sometido a la nueva normatividad vigente.
  - Cuál era el momento apropiado para aplicar la norma iniciar con el corte a diciembre 31 de 2013 e implementarla durante todo el año 2014 o iniciar con saldos del 31 de diciembre de 2015 e implementarla todo el año 2015?
  - ¿Suponiendo que estamos a mediados del año actual, debemos hacer el balance a diciembre 31 de 2015 y repetir la contabilidad desde 01 de enero de 2016 hasta la fecha en la cual se comience a trabajar para llegar a los saldos finales con corte a 31 de diciembre de 2016 o es suficiente con montar saldos en el mes que se inicie sin importar que sean los 12 meses completos?

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

- *Podemos hacer un balance de apertura en un periodo intermedio en el que se decida empezar a implementar la norma internacional?*
  - *¿Se debe generar un balance de apertura desde el momento en que se decide aplicar la contabilidad bajo norma internacional o esperar un año más para establecer políticas e implementar su aplicación?; con lo cual estaríamos incumplimiento de la norma.*
2. *En el decreto reglamentario 2548 de 2015 se establece la existencia de un libro tributario el cual no es de carácter obligatorio, puesto que para efectos fiscales, una entidad puede presentar una conciliación de las diferencias entre valores registrados en la contabilidad y las bases fiscales correspondientes.*
- *Cuál es el procedimiento para llevar el libro fiscal en el caso de las NIIF?*
  - *Cuál es el procedimiento para hacer una conciliación de diferencias sin una ¿contabilidad? Debida mente realizada y registrada en el caso de las NIIF?*
  - *¿Cuándo la DIAN quiera revisar las bases fiscales durante los próximos cinco años después de empezar la aplicación de la norma es necesaria la contabilidad completa para identificar el origen de las operaciones y llegar a los resultados mostrados en los informes finales?*
  - *De acuerdo con estas preguntas la duda es si se deben llevar paralelamente las dos contabilidad, realizar registros independientes, imprimir libros independientes, esto teniendo en cuenta que los resultados finales tanto de la contabilidad fiscal como de las NIIF es completamente diferente y cada uno de ellos se debe soporte en el proceso de contabilización y de esta forma llegar a los resultados de cada una de las operaciones?*

*Estas preguntas las hacemos dado que nos hemos preocupado por realizar un trabajo a conciencia y cumplir en su totalidad con la normatividad pero es preocupante y desmotivador cuando contadores y revisores fiscales en las asambleas y consejos de administración manifiestan:*

1. *No es necesario llevar dos contabilidades, solo se debe llevar una, es esto verdad o no y en caso de ser cierto se debe llevar la contabilidad fiscal o la contabilidad bajo NIIF? (sic)*
2. *Cuando manifiestan que eso es muy sencillo y que las mismas políticas se pueden copiar para todas las unidades ya que solo cambian una o dos cuentas de la contabilidad fiscal, es cierta esta apreciación? (sic)*
3. *Cuando manifiesta que no se deben imprimir los dos auxiliares independiente, ya que con una o dos cuentas de la contabilidad fiscal, es cierta esta apreciación? (sic)*
4. *Cuando dicen que los saldos iniciales son sencillos que solo es coger un balance fiscal y cambiarle los nombre (sic) a las cuentas. es cierta esta apreciación? (sic)*

*Además no sabemos si es que los demás lo están haciendo mal y de una forma sencilla o si nosotros que estamos llevando contabilidades independientes, registros independientes, lo hacemos mes a mes bajo los sistemas Fisca y NIFF, (sic) somos los equivocados y los que estamos teniendo un desgaste innecesario.*

*Esperamos que atiendan estos cuestionamientos pero ustedes señores Consejo Técnico de la Contaduría Pública, ha teniendo en gran parte la culpa de que estas dudas se presenten ya que ni siquiera tenían claridad al inicio de la*

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

*normatividad frente a las NIIF en el tema relacionado con las copropiedades, basta para corroborarlo es mirar el video que envíe en mi anterior derecho de petición donde el propio Superintendente manifestaba que las P.H no se tenían que acoger a dicha normatividad, posición que hoy claramente no era cierta. Y donde ustedes no han sido claros en sus respuestas por sus encabezados siempre son iguales y en pocas cuentas solo dicen que no están obligados a responder pero que lo hacen como una orientación, mi pregunta es si no explica el que responder pero que lo hacen como una orientación, mi pregunta es si no explica el que está estableciendo las condiciones, realizando las exigencias e implementando los procesos como lo es en este caso el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, entonces quien está obligado a explicarlo? (sic)*

*Es por ello que solicito dar respuesta a este derecho de petición de forma clara, directa, con el menor direccionamiento posible a otros conceptos o decretos, porque cuando se analiza la norma, el lector le da una interpretación a conveniencia y para la gente del común como los administradores, no contadores, tributaritas o abogados y en especial para los propietarios de las unidades que administramos no nos es clara la respuesta que ustedes como Consejo Técnico nos brindan y aunque nos den respuesta al derecho de petición, al final todavía no sabemos que tenemos que hacer por las evasivas que siempre se presentan en las respuestas y donde en gran parte de ellas lo único que hacen es remitirnos a otras orientaciones o normatividades que se pueden asimilar a las preguntas que estamos realizando pero que hasta el momento o han sido claras para nosotros."*

## 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 primer lugar debemos aclarar que el CTCP no es el organismo encargado de legislar y controlar el cumplimiento de los nuevos principios de contabilidad que deben aplicar las entidades obligadas a llevar contabilidad en Colombia. La Ley 1314 de 2009 separó las funciones de normalización técnica, regulación, supervisión y vigilancia, asignando al consejo técnico la función de dar orientación técnica de la profesión y emitir recomendaciones al gobierno nacional sobre las normas que deben regir en el país.

Para aclarar sus inquietudes, este Consejo le recomienda consultar el contenido de las Orientaciones Técnicas No. 15 y 16 en la que este Consejo se ha referido a la contabilidad de las copropiedades y a la conciliación entre las normas contables y fiscales, las cuales están disponibles en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

Adicionalmente, le informamos que el CTCP ha resuelto las consultas 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839, en la que se hacen requerimientos similares a los referidos en su consulta. Estas consultas y otras relacionadas con la contabilidad de copropiedades pueden ser consultadas en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co/), enlace consultas, años 2014-2015-2016.

Otras consideraciones sobre su consulta son las siguientes:

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.v11

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

1. Para efectos de clasificar la copropiedad en un grupo, será necesario que analice los criterios establecidos en los artículos 1.1.1.1, 1.1.2.1, y 1.1.3.1 del Decreto 2420 de 2015. También podrá encontrar en el cuadro 2 de la Orientación Técnica No. 15 un resumen de los mismos (página 19).
2. Los cronogramas de aplicación de los marcos técnicos normativos para los preparadores de información financiera de grupo 1, 2 y 3 se encuentran descritos en los artículos 1.1.1.3, 1.1.2.3, 1.1.3.3 del Decreto 2420 de 2015 respectivamente. En resumen:

Cronograma de aplicación	Descripción	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
	Período de Preparación obligatoria	Año 2013	Año 2014	Año 2013
	Balance de Apertura	Ene.1/2014	Ene.1/2015	Ene.1/2014
	Período de transición	Año 2014	Año 2015	Año 2014
	Últimos EF COLPCGA	Dic. 31/2014	Dic. 31/2015	Dic. 31/2014
	Primer período de aplicación	Año 2015	Año 2015	Año 2015
	Fecha Primeros EF NIF	Dic. 31/2015	Dic. 31/2016	Dic. 31/2015

3. Como se indica en la gráfica anterior, el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA) se elaborará el 1 de enero de 2014 para los Grupos 1 y 3, y al 1 de enero de 2015 para el Grupo 2. La fecha de presentación de los últimos estados financieros sobre el marco de principios anterior es el 31 de diciembre de 2014, para las entidades del Grupo 1 y 3, y el 31 de diciembre de 2015 para una entidad del Grupo 2. Adicionalmente, deberá tenerse en cuenta que el Decreto 2649 de 1993, quedará derogado a partir del 1 de enero de 2015 para una entidad que aplique las normas del Grupo 1 o 3, y del 1 de enero de 2016 para una entidad que aplique las normas del Grupo 2.
4. El contenido, la estructura y la revisión de las políticas contables obedecen a los procedimientos internos de cada entidad, por lo cual, deberá usarse el juicio profesional en el desarrollo y revisión de las políticas contables con base en el marco técnico normativo correspondiente, con el fin de garantizar que los estados financieros contengan información coherente y consistente, y su grado de detalle dependerá de las circunstancias de la entidad. Para una copropiedad la aplicación del marco técnico normativo del Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015) no debería demandar grandes costos, ya que este marco de principios simplificado se basa en el uso del costo histórico y solo exige la preparación de un balance y estado de resultados, siendo más sencillo de aplicar que el anterior marco de principios contenido en el Decreto 2649 de 1993.

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

5. El libro fiscal al que hace referencia el Decreto 2548 de 2014, no es un libro de contabilidad. Adicionalmente, este se encuentra fuera del alcance de los nuevos marcos técnicos normativos establecidos por la Ley 1314 de 2009. Sin embargo, este consejo emitido el pasado mes de diciembre la Orientación Técnica 016 Orientación Técnica sobre Elementos contables para la interacción entre la base contable y la fiscal durante los cuatro años de transición, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.
6. La obligación de llevar contabilidad por parte de las copropiedades no fue establecida por la Ley 1314 de 2009, que aplica a todas las personas naturales o 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. Esta obligación fue establecida en la Ley 675 de 2001, por lo que al elaborar los informes financieros se deberá considerar el marco técnico que resulte pertinente.

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 CTCP

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco; Luis Henry Moya M.