

**CONCEPTO 377 DE 20 DE MAYO DE 2016**  
**CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Bogotá, D.C.

Señor

**JAIME SERRANO**

Calle 45 No. 45-16 Int. 56 Apto. 804 Bogotá

**Asunto:** Consulta 1-2016-007894

**Destino:** Externo

**Origen:** 10

**REFERENCIA**

<b>Fecha de Radicado</b>	29 de 04 de 2016
<b>Entidad de Origen</b>	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
<b>No de Radicación CTCP</b>	2016-277 CONSULTA
<b>Tema</b>	Aplicación de NIIF a Propiedad Horizontal

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)**

*Es mi deseo a) conocer la normatividad vigente de las NIIF que aplica para los conjuntos residenciales; b) sí la misma es o no obligatoria su aplicación; c) si es afirmativa la respuesta, ¿desde qué fecha debe aplicarse la misma?*

## 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:

La Ley 675 de 2001 estableció para las copropiedades la obligación de llevar contabilidad, Un resumen de las referencias contenidas en esta norma respecto de esta obligación es la siguiente:

Art.	Descripción	Detalle
Art. 51, numeral 5o	Funciones del Administrador	(..). 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...).
Art. 38, numeral 2o	Naturaleza y funciones de la asamblea general	(...). 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. (...).

De acuerdo con lo anterior, si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, lleva contabilidad, deberá aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, Para tal fin, deberá aplicar la base de principios de los Grupos 1,2 o 3 contenidas en los anexos 1, o 2, o 3 del Decreto 2420 de 2015.

El marco de principios aplicable para entidades del Grupo 3 {Ver Anexo 3 del Decreto 2420 de 2015), 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 eran exigidas en el anterior manco de principios. Esta base de principios difiere de forma significativa de lo establecido en los estándares de aceptación mundial para entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa (NIIF plenas o NIIF para las Pymes), y contiene simplificaciones adicionales que no estaban incluidos en el Decreto 2649 de 1993, por ejemplo solo exige la presentación de un balance y estado de resultados.

Adicionalmente, debemos anotar que los principios contables que estaban contenidos en el Decreto 2649 de 1993 no tienen aplicación a partir del 1 de enero de 2015 para una copropiedad que sea clasificada en los Grupos 1 o 3, o

del 1 de enero de 2016, para una entidad copropiedad clasificada en el Grupo 2.

Para mayor claridad, le recomendamos revisar consultas que se refieren al mismo tema, las cuales puede consultar en la página [wmctcp.gov.co](http://wmctcp.gov.co), enlace consultas, año 2015, Nos, 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839. También puede revisarse el contenido de la Orientación Técnica No. 15, emitida por este Consejo en el mes de octubre de 2015, y que puede consultarse de forma gratuita en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace 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 CTCP

