



CTCP-10-00447-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
INGRID ORTIZ HERRADA
I.Ortiz@scare.org.co

Asunto: Consulta 1-2019-010384

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	04 de abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-354-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Aplicación de NIIF en PH

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 los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se 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 tercero 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.

RESUMEN

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades. Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones.

CONSULTA (TEXTUAL)

Reciban un cordial saludo, agradezco me ayuden con las siguientes dudas o preguntas:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



SEC-DER-0000027

GD-FM-009.v20



1. Las propiedades Horizontales están obligadas a tener las NIIF?
2. Si es afirmativa la respuesta a qué grupo pertenecen y qué NIIF aplicaría?
3. Qué consecuencia trae el no adoptar las NIIF para las propiedades horizontales?
4. En el caso que se adopten las NIIF las pólizas de áreas comunes se deben tener como vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año? Para registrarlas en el gasto directamente o se pueden seguir amortizando de manera mensual?

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

¿Las propiedades horizontales están obligadas a tener las NIIF?

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

“La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:...

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto...”

De acuerdo con lo anterior, la propiedad horizontal, si se encuentra obligada a llevar contabilidad, la cual debe realizarse de acuerdo a los marcos normativos establecidos en el Decreto 2420 de 2015.

¿Si es afirmativa la respuesta a qué grupo pertenecen y qué NIIF aplicaría?

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente (tomado del concepto 2019-0150):

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidad que tenga valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades y negocios de interés público ¹ (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que sean subordinadas, sucursales o controladora de una entidad que aplique NIIF (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que realicen importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o ventas respectivamente (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) ² .			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

Si la copropiedad queda clasificada:

- en el grupo 1, aplicará las normas descritas en el anexo 1º (NIIF plenas),
- en el grupo 2, aplicará las normas descritas en el anexo 2º (NIIF para las PYMES), y
- en el grupo 3, aplicará las normas del anexo 3º (NIF para Microempresas), todas las anteriores descritas en el Decreto 2420 de 2015.

Un mayor detalle sobre el tema puede verse en la orientación técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitida por este consejo.

¹ Ver párrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

² Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

77



Algunos de los aspectos más importantes desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) tenemos las siguientes:

- *Fondo de imprevistos* (no puede ser tratado como un pasivo, por parte de la copropiedad, la constitución del fondo debe realizarse a través de la creación de una cuenta bancaria restringida, que debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad).
- Tratamiento de las *expensas comunes necesarias* como un ingreso de la copropiedad.
- Tratamiento de las *expensas comunes extraordinarias*, dependiendo del origen y destino asignado a ellas.
- Reconocimiento de los *intereses de mora* sobre las expensas.
- *Deterioro de cuentas por cobrar*, de acuerdo con las normas establecidas en los Marcos Técnicos Normativos.
- *Baja en cuentas de la cuentas por cobrar* cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta.
- *Bienes comunes*, los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.
- Los *bienes comunes desafectados*, serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.
- Los *gastos pagados por anticipado* cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan anticipadamente por varios períodos.
- Los *excedentes* (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- También se presenta un modelo de presentación de estados financieros de una copropiedad que aplica para pertenecer al grupo 3.

¿Qué consecuencia trae el no adoptar las NIIF para las propiedades horizontales?

Este Consejo considera que al no generarse información financiera por los periodos 2015, 2016, 2017 y 2018 teniendo en cuenta el marco de información financiera vigente, dichos estados financieros no cumplen lo dispuesto en las normas legales, por lo que sugerimos presentar la información re-expresada de forma comparativa aplicando los marcos de información

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



financiera legalmente aceptados por los periodos de tiempo donde no se aplicó dicha información (para una mayor claridad sobre este tema le recomendamos ver el concepto No. 2019-229 en el cual el CTCP se refirió a los efectos de la no aplicación de las normas legales y reglamentarias vigentes en Colombia).

Por otro lado, al aprobarse información financiera que no cumple los requisitos de los marcos de información financiera vigente, la copropiedad se puede encontrar frente a errores contables que deben ser corregidos conformidad con el anexo tercero del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

¿En el caso que se adopten las NIIF las pólizas de áreas comunes se deben tener como vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año? Para registrarlas en el gasto directamente o se pueden seguir amortizando de manera mensual?

A continuación transcribimos lo especificado en la Orientación técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto emitida por el CTCP sobre el tema de seguros, donde se manifiesta que los seguros pagados por anticipado, se registran como un gasto pagado por anticipado y en la medida en que se consume el seguro se amortizan con efecto en gastos del período.

“Gastos por seguros

Los gastos por seguros se relacionan con las primas pagadas para cubrir riesgos como incendio, terremoto, robo, etc., que podrían afectar los bienes de la copropiedad. Las pólizas de seguros se tomarán de manera obligatoria para cubrir riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes de la copropiedad que sean susceptibles de ser asegurados. (Parágrafo 1º del Art. 15 de la Ley 675 de 2001).

Cuando el pago realizado cubra varios períodos, los desembolsos realizados se contabilizarán como gastos pagados por anticipado y se amortizarán durante el tiempo de amparo contractual, utilizando un método que refleje el patrón de consumo de los beneficios. En la gran mayoría de los casos el método utilizado para amortizar los saldos de los gastos pagados por anticipado, es el de línea recta, y el período de amortización es el plazo de cobertura establecido en el contrato”. (Negrilla añadida)

La Orientación técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, puede ser consultada en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones-orientaciones técnicas.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



SC-CERES-9007

GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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 de la 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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 24 de Abril del 2019

1-2019-010384

Para: **I.Ortiz@scare.org.co**

2-2019-011253

INGRID ORTIZ HERRADA

Asunto: NIIF PARA PROPIEDAD HORIZONTAL consulta 2019-354

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2019-354

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-0354 Aplicación de NIIF en PH env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20

