



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00704-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

**LUIS HERNANDO AREVALO CAÑON**

luishernando50@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-016265

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	26 de mayo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0547-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Obligación de aplicar NIF en 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 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

*Todas las propiedad horizontal se encuentran obligadas a llevar contabilidad, la cual debe realizarse de acuerdo a los marcos normativos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, lo que implica que la contabilidad se lleve por base causación.*

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*Soy miembro de un Consejo de Administración de una PH y comedidamente me dirijo a ustedes para consultarlos si las Propiedades Horizontales están obligadas 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

71



*y si en tal caso dicha contabilidad deberá ser llevada por el sistema de Causación o si se puede llevar por el sistema de causación (sic)*<sup>1</sup>.

## 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, todas las propiedad horizontal se encuentran obligadas a llevar contabilidad, la cual debe realizarse de acuerdo a los marcos normativos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, lo que implica que la contabilidad se lleve por base causación, y no por el sistema de caja.

El Decreto 2420 de 2015 trata las Normas de Información Financiera aplicables en Colombia, las cuales incluyen las NIIF, las NIIF para las PYMES y el Marco Técnico para Microempresas, estas últimas son aplicables a la mayoría de las entidades conformadas a través de la propiedad horizontal.

---

<sup>1</sup> Entendemos que el consultante quiso preguntar “dicha contabilidad deberá ser llevada por el sistema de caja o si se puede llevar por el sistema de causación”

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



### ¿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.
- 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 <sup>2</sup> (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) <sup>3</sup> .			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),

<sup>2</sup> Ver párrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

<sup>3</sup> 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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

11



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

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

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) son:

- *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.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

21



## ¿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 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 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 Fachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://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., 17 de Junio del 2019

**1-2019-016265**

Para: **luishernando50@gmail.com**

**2-2019-016914**

HERNANDO AREVALO

Asunto: CONSULTA 2019-0547

Buenas tardes

Damos respuesta a su CONSULTA 2019-0547

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0547 Obligación de aplicar NIF 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20

