



CTCP-10-00235-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

**ANA CRISTINA JARAMILLO CARMONA**

kira.20@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-005265

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	21 de 02 de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-182-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Contabilidad 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**

*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, y deberá utilizar las NIIF plenas para el grupo 1 descritas en el anexo 1º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios, NIIF para las PYMES para el grupo 2 descritas en el anexo 2º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios, y NIF para microempresas para el grupo 3 descritas en el anexo 3º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios.*

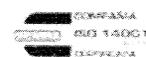
Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GD-FM-009.v17



80-2015002043

71



### CONSULTA (TEXTUAL)

*Cuál es la normativa vigente este año 2019 para la elaboración en copropiedades horizontales de los Estados Financieros y presupuestos.*

### 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.

#### **Cuál es la normativa vigente este año 2019 para la elaboración en copropiedades horizontales de los Estados Financieros**

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...”*

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- 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>1</sup> (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		

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

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

12



Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
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>2</sup> .			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

### ¿Qué normas deben considerar?

Dependiendo del grupo en el cual quede clasificada la PH (usualmente grupo 3), la PH deberá utilizar las NIIF plenas para el grupo 1 descritas en el anexo 1º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios, NIIF para las PYMES para el grupo 2 descritas en el anexo 2º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios, y NIF para microempresas para el grupo 3 descritas en el anexo 3º del Decreto 2420/2015 y sus modificatorios. Este decreto y sus modificatorios pueden ser consultados en la página web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace normatividad, enlace decretos.

Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en la página web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas.

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:

<sup>2</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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



21



- 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.

### ¿Los ajustes se deben aplicar a estados financieros anteriores ya aprobados en Asamblea General?

Si la copropiedad debía aplicar normatividad del grupo tres, (NIF para microempresas), debió aplicar el Marco Técnico de Información Financiera para Microempresas a partir del año 2015, y efectuar contabilidad en paralelo con el Decreto 2649 de 1993 durante el año 2014, para tener información comparativa cuando se emitieran los primeros estados financieros bajo el nuevo marco de información financiera a diciembre 31 de 2015.

De acuerdo con lo anterior, 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

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



sugerimos presentar la información reexpresada de forma comparativa aplicando los marcos de información financiera legalmente aceptados por los periodos de tiempo donde no se aplicó dicha información.

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.

El anexo tercero del Decreto 2420 de 2015 (que recoge el Decreto 2706 de 2012) establece las directrices para el reconocimiento de errores de períodos anteriores. Al respecto establece:

*“Correcciones de errores de periodos anteriores*

*2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:*

- a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y*
- b) podría razonablemente se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.*

*2.40 efecto de las correcciones de errores anteriores. Se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros”.*

En conclusión, a partir de la fecha de aplicación del nuevo marco normativo, esto es 1 de enero de 2015 (grupo 3), los errores de ejercicios anteriores se reconocen contra el estado de resultados en el período en el cual fueron advertidos (periodo actual). Esta directriz no aplica para los errores cometidos en el estado de situación financiera de apertura y en los ajustes realizados al inicio del período de aplicación del nuevo marco normativo (consultar el concepto 2017-835 emitida por el CTCP que contiene los lineamientos para la reexpresión retroactiva de los primeros estados financieros de una microempresa), donde se mencionó lo siguiente:

*“Es bueno resaltar, que a pesar de que una entidad del grupo 3 puede corregir los errores cuando los encuentra, esto es diferente a obviar los requerimientos establecidos por las disposiciones legales. En otros términos, a pesar de que por definición una entidad del Grupo 3 no está obligada a efectuar reexpresión retroactiva de los errores, este no es el caso cuando simplemente no ha aplicado el nuevo marco desde la fecha que debe hacerlo, por lo cual debe corregir todas su información contable desde el 1° de enero de 2015, al margen de preparar el ESFA con corte al 1° de enero de 2014 y preparar sus estados financieros para el periodo de transición bajo el nuevo marco, con el ánimo de permitir la presentación de estados financieros comparativos de acuerdo con la nueva norma, para el año 2015”.*

**¿Cuál es la normativa vigente este año 2019 para la elaboración en copropiedades horizontales de los presupuestos?**

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

71



Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1º y 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).
- La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2º y 4º, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

A continuación otros aspectos a tener en cuenta:

Concepto	Presupuesto
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.
Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.	Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero si deben incluirse partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas.
Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.

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.

Nit. 830115297-6  
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincij.gov.co](http://www.mincij.gov.co)

