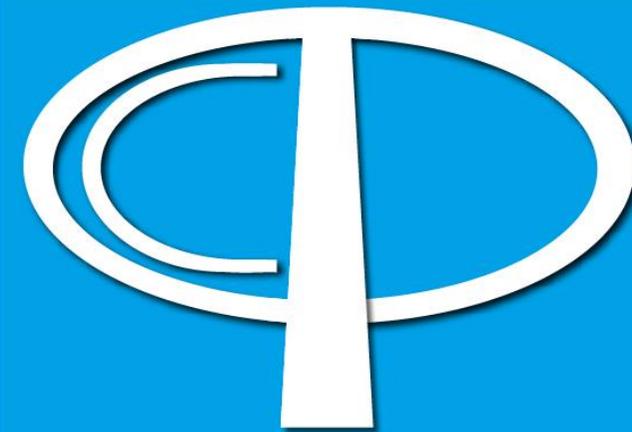


# Propiedad Horizontal

**Leonardo Varón García**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública.**

**Fecha: Septiembre 30 de 2020**  
**Lugar: Consejo Local PH Suba**



*Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública*



**El progreso  
es de todos**

**Mincomercio**



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



## Leonardo Varón García Consejero del CTCP

**Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)**

<http://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>



El progreso  
es de todos

Mincomercio



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



# Normas contables a aplicar por parte de una PH

## CTCP 2019-0150

En primer lugar, es necesario aclarar que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

*“51. 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...”*



# Normas contables a aplicar por parte de una PH

Condición	Grupo 2	Grupo 3
Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2).		X
Entidades que no cumplan el requisito anterior	X	



# ¿y si no tengo NIF?

Una entidad que pertenece al grupo 3, y aplica las Normas de Información Financiera para Microempresas, que no implementó en las fechas dispuestas en el DUR 2420 de 2015, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El marco técnico de información financiera para Microempresas (anexo 3 del DUR 2420 de 2015) debió haberse implementado a través de la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura al primero de enero de 2014, estableciendo un periodo de transición por el año 2014 y elaborando sus primeros estados financieros bajo dicho marco de información financiera al 31 de diciembre de 2015 (artículo 1.1.3.3 del DUR 2420 de 2015);
- El anexo 3 del DUR 2420 de 2015 contiene el marco de información financiera para microempresas, el cual a través del capítulo XV establece los criterios a sujetarse para la aplicación por primera vez;
- Durante los periodos 2015 al 2019 la información financiera y la contabilidad se debió elaborar bajo dicho marco de información financiera (NIF para microempresas), no hacerlo implica un incumplimiento normativo debido que la contabilidad no se llevaba de conformidad con los criterios legales.



# ¿y si no tengo NIF?

La Norma de Información Financiera para Microempresas (NIF Grupo 3) se trata de un marco de información financiera simplificada, que registra transacciones usando la base de medición al costo, y tiene exigencias de presentación y revelación simplificadas, aspectos que no están disponibles para quien aplica las NIIF Completas (Grupo 1) o la NIIF para las Pymes. En todo caso, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Las diferencias encontradas en el periodo 2020 respecto de la aplicación del anexo No 3 del DUR 2420 de 2015 se contabilizarán en el periodo 2020, preferiblemente como un gasto o ingreso por errores contables generados en la no adopción de las Normas de Información Financiera para Microempresas. Lo anterior debido que los párrafos 2.39 al 2.40 mencionan que *“el efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado”*;
- Los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre del año 2020 comparados con el 2019, expresarán que la entidad aplicó el marco de información financiera en dicho periodo y mostrará el efecto del error por ni aplicar la normativa desde el primero de enero de 2014.



# Fondo de imprevistos

Respecto del fondo de imprevistos, la Ley 675 de 2001 menciona lo siguiente:

- Se trata de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35);
- Se compone de un porcentaje de recargo no inferior al 1 %, sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes (artículo 35);
- La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año (artículo 35 y 38);
- El administrador podrá disponer de los recursos, previa aprobación de la asamblea general, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (artículo 35 y 38);



# Fondo de imprevistos

No corresponde con un pasivo

Debe constituirse un fondo (cuenta bancaria restringida)

Tiene un efecto presupuestal

No debe afectar el patrimonio de la PH



# Expensas comunes

## Ordinarias

Ingresos

No patrimonio (aprobada por presupuesto)

## Extraordinarias

Pasivo, siempre que existe una destinación específica, la cual deba cumplirse por expresa disposición de la asamblea

No patrimonio



# Medición y deterioro de cuentas por cobrar

## Medición

Por el valor aprobado en  
asamblea

Se causan intereses de mora,  
como lo indica la legislación

## Deterioro

Cuando existe indicador de  
deterioro

Debe observarse su probabilidad  
de recuperación



# Cambios en el patrimonio en una PH



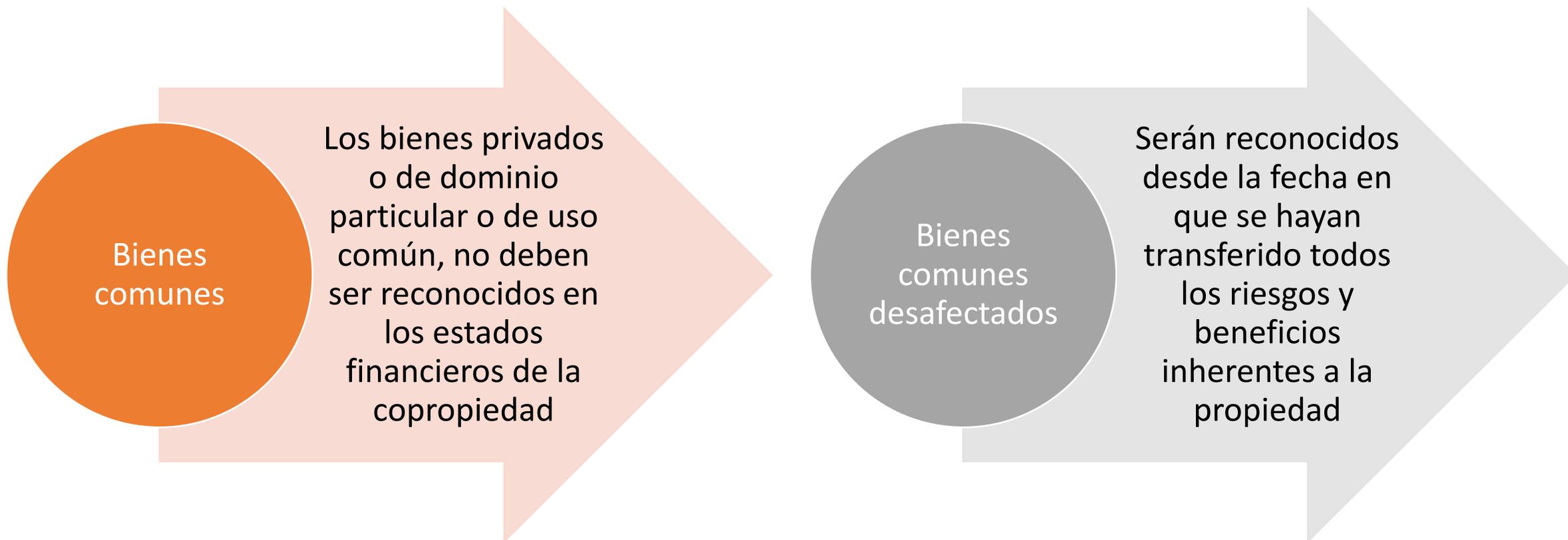
# Baja en cuentas de cuentas por cobrar

Baja en cuentas

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



# Pagos por adquisición de activos



# Gastos pagados por anticipado

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



# Recomendaciones sobre estados financieros

Cada nota debe identificarse mediante números o letras debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los rubros de los estados financieros (3.8);

En una nota deberá identificarse la propiedad horizontal, resumir sus políticas y prácticas contables significativas (3.8);

La identificación de la propiedad horizontal incluirá el nombre, la fecha de constitución, la naturaleza, duración y aclararse si se trata de una copropiedad mixta, residencial o comercial (3.8);

Periodo al cual corresponde los estados financieros, por ejemplo a diciembre 31 de 20x9 presentados de forma comparativa con 20x8 (3.8);



# Recomendaciones sobre estados financieros

La moneda en la cual son preparados (pesos colombianos), y su grado de redondeo (pesos, miles de pesos) (3.9);

Valor en libros de las inversiones (CDT), y los ingresos recibidos como rendimientos producto de dichas inversiones (6.7);

Valor en libros de las cuentas por cobrar por expensas y demás, valor estimado por deterioro de valor y el monto de los intereses por cobrar del periodo (7.8), no es necesario indicar el nombre, identificación o detalle de los deudores (a menos que se trate de una circunstancia específica);



# Recomendaciones sobre estados financieros

Mostrar en una nota el movimiento de las pérdidas por deterioro del periodo (saldo inicial, más gasto por deterioro del periodo, menos baja en cuenta, menos recuperaciones por deterioro, saldo final) (7.8);

Movimientos de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad (saldo inicial, compras, retiro, ventas, saldo final), del mismo modo la depreciación acumulada (saldo inicial, depreciación del periodo, depreciación en retiro o venta, saldo final) (9.17);

Valor en libros de las cuentas por pagar a los proveedores y demás (10.7);

Revelación de los ingresos de forma separada, por concepto de expensas comunes, expensas extraordinarias, cobros por uso de áreas comunes, venta de inventarios (gaseosa, etc.), arrendamientos recibidos, entre otros;



# Recomendaciones sobre estados financieros

Revelación acerca de la forma como se han cumplido las disposiciones legales relacionadas con el efectivo mantenido en el fondo de imprevistos (saldo inicial, consignaciones realizadas al fondo de imprevistos, retiros realizados, saldo final);

Información sobre las expensas comunes extraordinarias. Ingresos, valor por cobrar por este concepto, uso de los valores recaudados, obligaciones asumidas con los copropietarios, tratamiento contable utilizado, etc.;

Tratamiento contable de los intereses por mora sobre las expensas cobradas a los copropietarios (intereses causados, intereses condonados, baja en cuenta de intereses, recaudo de intereses, etc.);



# Recomendaciones sobre estados financieros

Gastos relacionados con adquisición o mantenimiento sobre los bienes comunes, bienes privados o de dominio particular o de uso común.

Movimiento del patrimonio relacionado con los excedentes de periodo y de periodos anteriores. La única variación del patrimonio en una copropiedad (propiedad horizontal) es por los excedentes o déficit del periodo, el patrimonio no se puede afectar por otro tipo de partidas, las cuales deben afectar el gasto o ingreso de la copropiedad.



# Presupuesto

## Disponibilidad inicial

Saldo inicial de efectivo mantenido en bancos (separar fondo de imprevistos)

Menos saldo inicial de cuentas por pagar

## Ejecución

Entradas, (expensas ordinarias y extraordinarias, arriendos, etc.)

Usos (fondo de imprevistos, pagos a terceros por compras y servicios, etc.)

## Saldo final

Saldo final de efectivo mantenido en bancos (separar fondo de imprevistos)

Menos saldo final de cuentas por pagar



# Presupuesto



