

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-042965
Fecha de Radicado	15 de noviembre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0430
Tema	Normas de Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. De acuerdo con la implementación de las NIIF para pymes y propiedad horizontal, que se viene aplicando en Colombia desde el 2016 aproximadamente, la Ley de Bancarización y las TIC (tecnologías de la información y de comunicación), que se vienen implementando para llevar la contabilidad de las copropiedades, ¿cuál es la normativa en específico que debe tenerse en cuenta para la contabilidad en la propiedad horizontal?, los tipos de NIIF aplicable a la propiedad horizontal, cuales son las copropiedades que deben implementar las NIF, los libros de contabilidad que debe diligenciar las copropiedades en Colombia?"

2. ¿Cuál es el procedimiento, las cuentas que se afectan, la norma en específico, a la hora de realizar los asientos contables cuando un copropietario realizar pagos por cuotas de administración?"

3. El "recibo de ingreso" que se presenta, muestra con claridad los asientos contables realizados por xxxxxxxxxxxxxxxx para ese periodo septiembre 6 de 2023, ¿de acuerdo con las normas contables aceptadas actualmente en Colombia?"

4. ¿Se podría afirmar que ese "recibo de ingreso" se puede equiparar, o es equivalente a un PAZ Y SALVO para señalar que el bien inmueble allí referenciado se estaba al día con la administración de septiembre de 2023, de acuerdo con las actuales normas contables?"

5. ¿En ese "recibo de ingreso" que se muestra, en la casilla concepto, ¿se evidencia un asiento contable? ¿Y determinar a qué cuentas y como se aplicó el pago de administración?"

6. De acuerdo con la normativa contable, debidamente aceptada en Colombia, el "recibo por ingreso" que se muestra, ¿hace parte del giro normal de la contabilidad de una propiedad horizontal, para hacer asientos contables? (...)"

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

RESUMEN:

Es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en este ámbito, deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. Así mismo, la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1. De acuerdo con la implementación de las NIIF para pymes y propiedad horizontal, que se viene aplicando en Colombia desde el 2016 aproximadamente, la Ley de Bancarización y las TIC (tecnologías de la información y de comunicación), que se vienen implementando para llevar la contabilidad de las copropiedades, ¿cuál es la normativa en específico que debe tenerse en cuenta para la contabilidad en la propiedad horizontal?, los tipos de NIIF aplicable a la propiedad horizontal, cuáles son las copropiedades que deben implementar las NIF, los libros de contabilidad que debe diligenciar las copropiedades en Colombia?

La [Ley 1314 de 2009](#), todas las personas jurídicas obligadas a llevar contabilidad en Colombia, incluyendo las propiedades horizontales, deben aplicar los marcos técnicos normativos definidos por el gobierno. En este sentido, el [Decreto Único Reglamentario \(DUR\) 2420 de 2015](#) clasifica las propiedades horizontales en los grupos 2 o 3 para efectos de la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIIF), dependiendo de su tamaño, naturaleza y tipo de operaciones. Las propiedades horizontales de uso residencial o mixto deben llevar sus registros contables conforme a los anexos 2 y 3 del DUR, los cuales establecen los marcos técnicos normativos aplicables.

Por otro lado, la [Ley 675 de 2001](#) dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales. Para una adecuada aplicación de estas normas, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, que ofrece directrices contables, en el que podrá consultar la información relacionada con las copropiedades, facilitando la comprensión y aplicación de los marcos

técnicos vigentes y estas deben llevar su contabilidad conforme a lo establecido en el DUR 2420 de 2015 y los anexos 2 y 3 del mismo.

2. ¿Cuál es el procedimiento, las cuentas que se afectan, la norma en específico, a la hora de realizar los asientos contables cuando un copropietario realizar pagos por cuotas de administración?

3. El "recibo de ingreso" que se presenta, muestra con claridad los asientos contables realizados por XXXXXXXX para ese periodo septiembre 6 de 2023, ¿de acuerdo con las normas contables aceptadas actualmente en Colombia?

4. ¿Se podría afirmar que ese "recibo de ingreso" se puede equiparar, o es equivalente a un PAZ Y SALVO para señalar que el bien inmueble allí referenciado se estaba al día con la administración de septiembre de 2023, de acuerdo con las actuales normas contables?

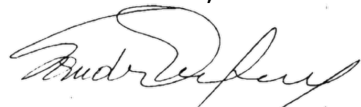
5. ¿En ese "recibo de ingreso" que se muestra, en la casilla concepto, ¿se evidencia un asiento contable? ¿Y determinar a qué cuentas y como se aplicó el pago de administración?

6. De acuerdo con la normativa contable, debidamente aceptada en Colombia, el "recibo por ingreso" que se muestra, ¿hace parte del giro normal de la contabilidad de una propiedad horizontal, para hacer asientos contables?

Respecto a las preguntas 2 a la 6, el CTCP no tiene competencia para emitir conceptos sobre la gestión administrativa, operativa o legal de las copropiedades. Las inquietudes en este ámbito, deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. Así mismo, la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co