



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

Bogotá D. C.,

19 MAR. 2015

Señora
BLANCA STELLA N. de CASTIBLANCO
Administradora de Propiedad Horizontal
Calle 65 No. 57 – 15 Apartamento 105
Bogotá - Colombia

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de enero de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-057– CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. ¿De acuerdo a la nueva legislación, se debe legalizar la propiedad horizontal como Empresa o como S.A.S. para efectos contables PYMES-NIIF-NIC?

2. ¿Si es así, propiedad horizontal quedaría en el régimen simplificado para efectos contables?

3. ¿El capital para legalizar la propiedad horizontal como Empresa o como S.A.S. serían los ingresos del presupuesto ordinario?

4. ¿De acuerdo pymes niif .(sic), la propiedad horizontal quedaría clasificada así: 1.Grupo 1 Centros Comerciales 2.Grupo 2 Conjuntos o edificio mixtos.3 (sic) Grupo 3 Propiedad horizontal .PERO: Recordemos que propiedad horizontal los empleados (sic) que se tienen son: Administrador, Contador y Revisor Fisca, (sic) el otro personal se encuentra legalizado por intermedio de contratos Ejemplo (sic) Empresa de vigilancia, Empresa de Aseo. ¿Cómo se entraría a clasificar la propiedad horizontal en estos grupos si, (sic) su capital y sus empleados en los tres grupos es el mínimo y contablemente como se clasificaría para las Pymes Niif?



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

5. ¿Por analogía las cuentas de cobro por expensas ordinarias y extraordinarias se aplica los requisitos del Código de Comercio y el Estatuto Tributario **sin escribir el régimen (simplificado o común)** no está constituido como empresa o como S.A.S. **PERO:** (sic) El programa contable emite un NÚMERO este debe de estar legalizado ante la DIAN. Así la propiedad horizontal no este legalizada como Empresa (sic) o como S.A.S en la actualidad?

6. ¿Que (sic) complicaciones contables y jurídicas se tiene (sic) cuando la propiedad horizontal en sus cuentas de cobro se escribe: **FACTURA N°00** y de bajo (sic) se escribe **REGIMEN SIMPLIFICADO** sin estar legalizado como Empresa y S.A.S ante las entidades competentes?

7. ¿Al legalizar este NÚMERO ante la DIAN se tendría que cobrar IVA?

8. ¿Cuánto sería el IVA que se tendría que cobrar mensualmente en las cuotas ordinarias y extraordinarias en propiedad horizontal?

9. ¿En propiedad horizontal el grupo 1 y 2 al arrendar salones comunales, garajes y otros; que porcentaje de IVA se debe cobrar según las Pymes (sic) Niif (sic) para propiedad horizontal?

10. En el grupo 3 se aplicaría las mismas políticas del grupo 1 y 2 con relación a los arriendos? ¿Cambiaría el porcentaje del IVA ?

11. ¿Se dice que propiedad Horizontal tiene que efectuar la declaración de renta, contablemente sobre que se haría y como se haría esta declaración ante la DIAN? Sería para todos los grupos? ¿Sobre que activos?

12. ¿El IVA se reportaría ante la DIAN, mensualmente como la rete fuente?

13. ¿Ante qué entidad se reportaría una copropiedad que su administrador no quiere legalizar la contabilidad ni legalizarse ante la DIAN?

14. ¿Se debe certificar el pago de expensas ordinarias o extraordinarias para la declaración de renta?

15. ¿Esta certificación debe de tener la firma del Contador (las contabilizo mensualmente), el Revisor Fiscal (las certifico mensualmente) y del Administrador como Representante legal por ser para la declaración de renta?

16. ¿Para efectuar el presupuesto ordinario de propiedad horizontal cuál de los dos decretos se tiene en cuenta 1.- Decreto 2649-1993 2.-Decreto 2706-20127

17. ¿Se efectuaría dos presupuestos el de causación y el de caja?

18. ¿Se deben incluir contablemente como activos de la copropiedad las zonas comunes y estas se deben depreciar dependiendo de la vida útil?

19. ¿Cómo se registraría en el inventario de la persona jurídica? ¿Cómo se valorizaría? (ejemplo una piscina-la entrega el constructor este dato es importante, cuando se cumple con el artículo 24 de la ley 675/2001-En todos los grupos)



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

20. *¿Un presidente de un Consejo de Administración puede llevar la Contabilidad? Recordemos que la contabilidad se legaliza, estando el Administrador, Contador y Revisor Fiscal, en una reunión especial de Consejo y después se pasa a los libros oficiales (Esta persona tendría dos funciones de: Presidente de Consejo -Empleado como Contador. Ley 675/2001 artículo 51 numeral 5 Responsabilidad del Admón., esta persona estaría bajo las órdenes del Administración (sic))?*

21. *¿Un edificio que tiene zonas comunes y es residencial únicamente por disposición de la asamblea general de propietarios, autorizo arrendar parqueaderos por una suma de \$120.000 mensuales cada uno (cinco). ¿Es ilegal esta autorización de la asamblea de copropietarios. 2. Está obligado a facturar IVA. 3. La cuenta de cobro como se registraría en la contabilidad igualmente el recibo de caja, teniendo en cuenta las Pymes NIIF para propiedad horizontal?"*

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.

1. Para efectos de atender su consulta vamos a asumir que al mencionar "*la nueva legislación*" hace referencia a la Ley 1314 de 2009 y sus correspondientes decretos reglamentarios. Cabe aclarar que esta Ley regula los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, y no como lo expone en las preguntas 1, 2 y 3 donde se interpreta que están relacionadas con la legalización de una entidad. Es decir, no es necesario modificar la naturaleza jurídica por efectos de los nuevos marcos técnicos normativos sino evaluar si son aplicables.
2. Para resolver la pregunta 4 es necesario mencionar el artículo 2 de la Ley 1314 de 2009, que estableció el ámbito de aplicación o destinatarios del mandato, al decir:

"(...) la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento (...).

(...) Parágrafo: Deberán sujetarse a esta ley y a las normas que se expidan con base en ella, quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información como prueba."

En consecuencia, considerando que el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 obliga a llevar contabilidad a las copropiedades, estas deben ceñirse a lo estipulado en los nuevos marcos técnicos normativos, debiendo clasificarse en el grupo que les corresponda en función de las condiciones señaladas en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009.

En este orden de ideas, las propiedades horizontales deben hacer un detenido análisis del Decreto 2784 de 2012, modificado por los Decretos 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014, del Decreto 3022 de 2013 y del Decreto 2706 de 2012 modificado por el Decreto 3019 de 2013, a efectos de establecer el marco normativo y el



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

cronograma de ajustes de su marco de principios utilizado para la elaboración de sus informes financieros. Es decir, la aseveración que se hace en la pregunta acerca de la clasificación de los tipos de copropiedades por grupos no es apropiada, por cuanto cualquier tipo de copropiedad puede estar en cualquiera de los tres grupos.

En cuanto al concepto de empleado que se tiene en cuenta para efectos de los límites que imponen los decretos que reglamentan los nuevos marcos técnicos normativos, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 3022 de 2013:

*“...Para efectos del cálculo de número de trabajadores, se considerarán como tales aquellas personas que presten de manera **personal y directa** servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato.” (Negrita fuera de texto).*

Lo anterior significa que el servicio es personal; es decir, importa la persona que lo presta y no solamente el servicio en sí mismo. Los servicios de vigilancia y aseo se contratan con empresas que se reservan el derecho de cambiar a sus empleados, por lo cual no garantizan la permanencia de las personas. Esto significa que el servicio puede ser prestado por cualquier persona y no por individuos con características especiales, por lo cual, no deben tomarse como parte del cálculo del número de empleados para efectos de la clasificación en el grupo respectivo.

3. Las preguntas 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 y 21 tienen relación con temas tributarios, por lo cual, debemos manifestarle que estos asuntos deben ser consultados directamente a la DIAN, puesto que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública es un órgano de normalización contable y los aspectos tributarios están fuera de su alcance. Por lo anterior, le estamos dando traslado a la DIAN para lo de su competencia.
4. Para las preguntas 9, 10 y 21 de acuerdo al Decreto 2548 de 2014 *“durante los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigencia de las NIIF, esto es, a partir de la fecha en la cual los estados financieros se preparan con base en el nuevo marco técnico normativo, las bases fiscales de las partidas que se incluyan en las declaraciones tributarias continuarán inalteradas con el fin de permitirle a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN medir los impactos tributarios de la implementación de las NIIF y proponer la adopción de medidas legislativas que correspondan”*. Lo anterior implica que las normas tributarias mantienen los mismos principios de valoración, independientemente de los nuevos marcos normativos durante los 4 años siguientes a la entrada en vigencia de las NIIF.
5. Las preguntas 16 y 17 tratan sobre el presupuesto de las Propiedades Horizontales, cuyo objetivo, elaboración y aprobación se encuentra en el capítulo 3.3 de la Orientación Profesional de las Propiedades Horizontales. Sin embargo, es de aclarar que el presupuesto es una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad, es decir, con el marco técnico legal vigente.
6. En relación con las preguntas 18 y 19, nos permitimos señalar que se encuentran resueltas en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-672 del 23 de diciembre de 2014, el cual se adjunta.



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

7. En respuesta a la pregunta 20 no existe un impedimento expreso en el que se prohíba al presidente del consejo de administración de una propiedad horizontal llevar simultáneamente la contabilidad. Sin embargo, según el numeral 5° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 el responsable de ella es el administrador.

“(Funciones del administrador) 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.”

Por lo anterior, el administrador debe ceñirse a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Asamblea General, en caso de que se establezca que la persona que ejerza el cargo de contador sea diferente a un miembro del consejo de administración o del administrador. De lo contrario, no se considera improcedente. No obstante, cabe decir que por razones de control interno, no es conveniente la concentración de funciones en una sola persona ya que puede ser riesgosa para la entidad, al margen de que legalmente sea viable.

8. En cuanto a la pregunta 21, el caso es de orden administrativo, por lo cual debe ceñirse a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Asamblea General. La Ley 675 de 2001 Capítulo X (De la Asamblea General) artículo 37 dice:

“Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.”

En consecuencia, las decisiones tomadas en Asamblea General son legales y obligatorias; en cuanto a su reconocimiento en los estados financieros, debe realizarse con base en la sección 23 Ingresos Ordinarios de la NIIF para PYMES, si la copropiedad pertenece al Grupo 2.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Samiento P.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP



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

Bogotá D. C., 23 DIC 2014

Señora
FRANCY CASTILLO CAMPOS
francycascamp@hotmail.com

Fecha de Radicado	20 de noviembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-672- CONSULTA
Tema	Zonas comunes de una propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"quisiera saber si con las NIIF se obligan a las copropiedades evaluar sus zonas comunes para que sean identificadas en los estados financieros y si debe entonces establecerse en las políticas la depreciación a partir del momento del avalúo"

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.

Este Consejo considera que los **bienes comunes esenciales** los cuales son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular no cumplen con los criterios para ser reconocidos como activos dentro del estado de situación financiera. El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece los siguientes ejemplos dentro de los cuales se encuentran las zonas comunes: *"el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o lasas que sirven de cubiertas a cualquier nivel."*



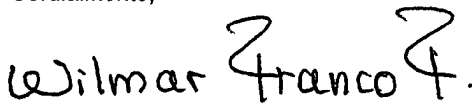
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En el caso de los **bienes comunes no esenciales** sometidos al régimen de la propiedad horizontal son activos siempre que cumplan los criterios para su reconocimiento. Para tal fin se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 20 de la Ley 675 de 2001 que dice:

"Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal."

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP



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

Bogotá D. C., **19 MAR. 2015**

Doctora
ALBA LUCIA ROJAS OROZCO
Abogada Delegada Coordinación de Relatoría
Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN
Carrera 7 No 6-54 Edificio Sendas

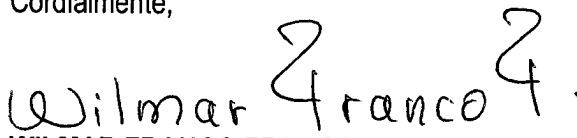
Fecha de la Consulta	27 de enero de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 057 –CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

Respetada doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida de la señora BLANCA STELLA N. DE CASTIBLANCO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Para su conocimiento adjuntamos la respuesta de este Organismo al peticionario.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de la misma.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Anexo: Lo anunciado en 7 folios

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia

