

DOCUMENTO ORIENTACIÓN TÉCNICA

No. 15 PROPIEDAD HORIZONTAL

Actualización



Comercio,
Industria y Turismo



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA



Julio 25 de 2024
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

CONTENIDO

1. Documentos de Orientaciones Técnicas - DOT
2. Proceso de actualización DOT 15 PH
3. DOT 15 Propiedad Horizontal



- DOT 001 - Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos (2014)
 - DOT 002 - Orientaciones técnicas sobre la aplicación de las NIIF completas - Marco conceptual (2015)
 - DOT 003 - Orientaciones técnicas sobre la aplicación de la NIIF para las Pymes - Marco conceptual (2015)
 - DOT 004 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de las NIIF completas Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
 - DOT 005 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de la NIIF para las Pymes Adopción por primera vez de la NIIF para las Pymes (2015)
 - DOT 006 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de las NIIF completas Propiedades, Planta y Equipo (2015)
 - DOT 007 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de la NIIF para las Pymes Propiedades, Planta y Equipo (2015)
 - DOT 008 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de las NIIF completas Activos y Pasivos Financieros (2015)
 - DOT 009 - Orientaciones Técnicas Sobre la Aplicación de la NIIF para las Pymes Activos y Pasivos Financieros (2015)
 - DOT 010 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de las NIIF completas Combinaciones de negocios (2015)
 - DOT 011 - Orientaciones Técnicas sobre la aplicación de la NIIF para las Pymes Combinaciones de negocios (2015)
 - DOT 014 - Entidades Sin Ánimo de Lucro – ESAL (2015)
 - **DOT 15 - Propiedades Horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3 (2015) (Actualizada 2024)**
 - DOT 016 - Elementos contables para la interacción entre la base contable y la fiscal durante los cuatro años de transición (2015)
 - DOT 17 - Revisoría Fiscal para pequeñas entidades - Parte I - Tipos de Dictamen (2019)
 - DOT 18 - Aplicación de las Normas de Información Financiera y Normas de Aseguramiento de Información como consecuencia de la declaratoria de pandemia del coronavirus COVID-19 (2020)
 - DOT 19 - Aplicación de las Normas de Contabilidad e Información Financiera para el Sector Salud (2021)
 - DOT 20 - Criptoactivos gestión contable en Colombia (2023)
 - DOT 21 - Aplicación de las Normas de Contabilidad e Información Financiera en el Sector de la Economía Solidaria (2023)
-
- DOP 012 - Orientación Pedagógica para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes (2015)
 - DOP 013 - Orientación Pedagógica sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) (2015)



DERECHOS DE PETICIÓN

Constitución Política de Colombia - Artículo 23.

Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución.

Ley 1437 de 2011 - Artículo 28 Alcance de los conceptos.

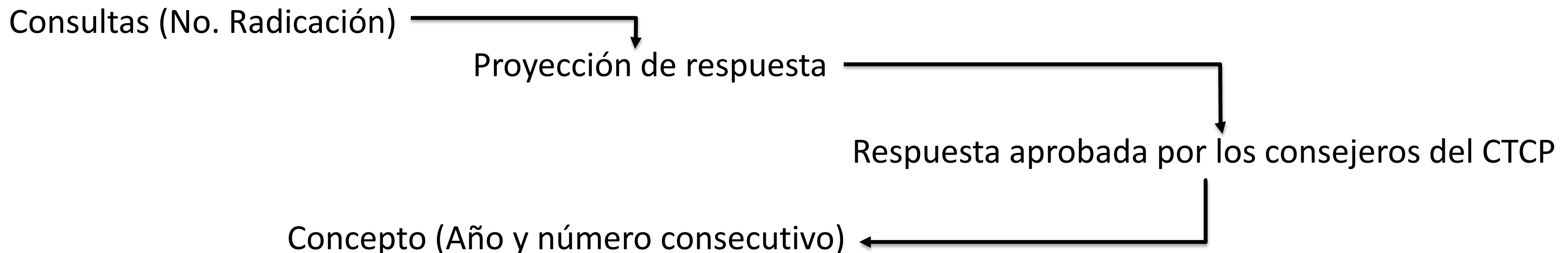
Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Ley 1755 de 2015 Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

DERECHOS DE PETICIÓN

Ley 1314 de 2009 - Artículo 6°. Autoridades de regulación y normalización técnica.

Bajo la dirección del Presidente de la República y con respeto de las facultades regulatorias en materia de contabilidad pública a cargo de la Contaduría General de la Nación, los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo, obrando conjuntamente, expedirán principios, normas, interpretaciones y guías de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información, con el fundamento en las propuestas que deberá presentarles el **Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información.**



Ley 1314 de 2009

Artículo 8°. Criterios a los cuales debe sujetarse el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

5. Propenderá por la participación voluntaria de reconocidos expertos en la materia.
6. Establecerá Comités Técnicos ad-honorem conformados por autoridades, preparadores, aseguradores y usuarios de la información financiera.

DOT 015 - 20 de octubre de 2015

- Grupo 2 NIIF para las Pymes Adopción del Marco Técnico (Enero de 2015)
- Mucha confusión en entender y aplicar las normas contables y financieras
- Gran porcentaje de consultas sobre la Propiedad Horizontal
- Cuadros comparativos de los tres marcos técnicos normativos contables y financieros



Proceso de actualización DOT 15 PH

Proceso que inicia a comienzos del 2021 por el Ex Consejero Leonardo Varón García

Conforma sub comité de PH - Comité ESAL

Miembros iniciales (74) Contadores, Revisores Fiscales, Abogados (primer año)

Miembros finales (28) Preparadores Auditores Abogados

Sesiones todos los martes 7am

Ad-Honorem (por la honra): cualquier actividad que se lleva a cabo sin percibir retribución económica alguna, o bien, para referirse a un cargo meramente honorífico.

Se trazo un cronograma para la actualización, tomando como base la Orientación Vigente en ese momento.

Aportes de los miembros, se discutieron profesionalmente con respeto buscando consensuar las diferencias.

El Consejero Jairo Enrique Cervera Rodríguez da continuidad al proceso y se asigna como líder del sub comité a Marlene Tocarruncho Puentes (Representante de la PH en el Comité ESAL)



Entrega del DOT 15 PH Actualizado por parte del Comité de ESAL (Sub Comité de PH) Agosto 2023

Entrega del DOT 21 Aplicación de las Normas de Contabilidad e Información Financiera en el Sector de la Economía Solidaria, por parte del Comité ESAL (Sub Comité SES) Agosto 2023

DOT 21 SES 23 hojas (20 de octubre del 2023)

DOT 15 PH 93 hojas

Se efectuó la actualización, depuración y mejora de la orientación. Y revisiones finales.

Diciembre del 2023 aprobada por tres (3) de los cuatro consejeros. Consta en Acta Plenaria No. 002 del 2024

Vencimiento periodos de los consejeros designados y nombramientos de los nuevos consejeros.

Luego de revisiones finales por parte de los nuevos consejeros

Aprobación en sala (Plenaria) del CTCP el martes 18 de junio del 2024



Proceso de actualización DOT 15 PH



Consejero Presidente

Jimmy Jay Bolaño Tarrá

jbolano@mincit.gov.co

Consejero Presidente
Designado por el
Presidente de la República
Decreto 082 del 24/01/2022



Consejero

**Jairo Enrique Cervera
Rodríguez**

jcervera@mincit.gov.co

Consejero Ponente
Gano el concurso por méritos
Decreto 1014 del 17/06/2022



Consejero

**John Alexander Álvarez
Dávila**

jalvarez@mincit.gov.co

Consejero designado
Min Comercio
Resol. 0165 del 13/02/2024



Consejera

**Sandra Consuelo Muñoz
Moreno**

smunozm@mincit.gov.co

Consejero designado
Min Hacienda
Resol. 0906 del 17/04/2024



Consejo Técnico de la Contaduría Pública



**Comercio,
Industria y Turismo**

I. Justificación

Consultas de un considerable número de ciudadanos y entidades interesadas en el desarrollo de las actividades profesionales de los contadores públicos, relacionadas con la actividad contable y el ejercicio de la revisoría fiscal en la Propiedad Horizontal.

Para llevar a cabo esta actualización, el CTCP convocó a profesionales con amplia experiencia en el sector, incluyendo preparadores de la información, revisores fiscales, administradores, auditores y abogados, con el objetivo de mejorar el documento existente y convertirlo en un referente técnico contable permanente para el cumplimiento de las obligaciones propias del ejercicio de la contaduría pública.

Proporcione un marco suficiente, claro y ajustado a la normativa establecida por el Decreto Único Reglamentario - DUR 2420 de 2015 y la Ley 675 de 2001, para que los informes financieros y el ejercicio de la revisoría fiscal satisfagan adecuadamente las necesidades de información de la diversa comunidad que integra la propiedad horizontal en Colombia.



II. Alcance

Se han tenido en cuenta los Anexos 2, 3 y 6 del DUR 2420 de 2015

Anexo 1 NIIF Plenas (Full) Grupo 1

Anexo 2 NIIF para las Pymes Grupo 2

Anexo 3 NIF para Microempresas (Grupo 3)

Anexo 4 Aseguramiento

Anexo 5 No cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha

Anexo 6 Normas de Sistema Documental

Para resolver inquietudes jurídicas, tributarias, o de otra índole, se recomienda consultar el marco legal vigente o acudir a las entidades competentes en dichas materias.



III. Objetivo

El objetivo principal de este documento es orientar en el ejercicio de la profesión contable a los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001 y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen. Estas deben llevar su contabilidad conforme a lo establecido en el DUR 2420 de 2015.

Ley 1314 de 2009

Artículo 15 Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.



IV. Clasificación Entidades Sin Ánimo de Lucro – ESAL –



OTRAS ENTIDADES	Propiedad horizontal
	Comunidades religiosas
	Cámaras de comercio
	Cajas de compensación familiar
	Colegiaturas
	Universidades
	Clubes
	Entidades específicas (Cruz Roja, Defensa Civil, Bomberos, entre otros)
ENTIDADES DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA	Cooperativas
	Fondos de empleados
	Asociaciones mutuales
ASISTENCIALISTAS	Asociaciones
	Fundaciones
	Corporaciones

Fuente: CTCP y Subcomité del Sector de la Economía Solidaria del CTCP



V. Siglas

Art:	Artículo
C. C.:	Código Civil
C. Co.:	Código de Comercio
C.E.:	Consejo de Estado
CTCP:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
DUR:	Decreto Único Reglamentario
NUM.:	Numeral
NCIF:	Normas de Contabilidad e Información Financiera
NIF:	Normas de Información Financiera
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera



VI. Definiciones

Bienes comunes: partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular (Artículo 3º. Definiciones de la Ley 675 de 2001).

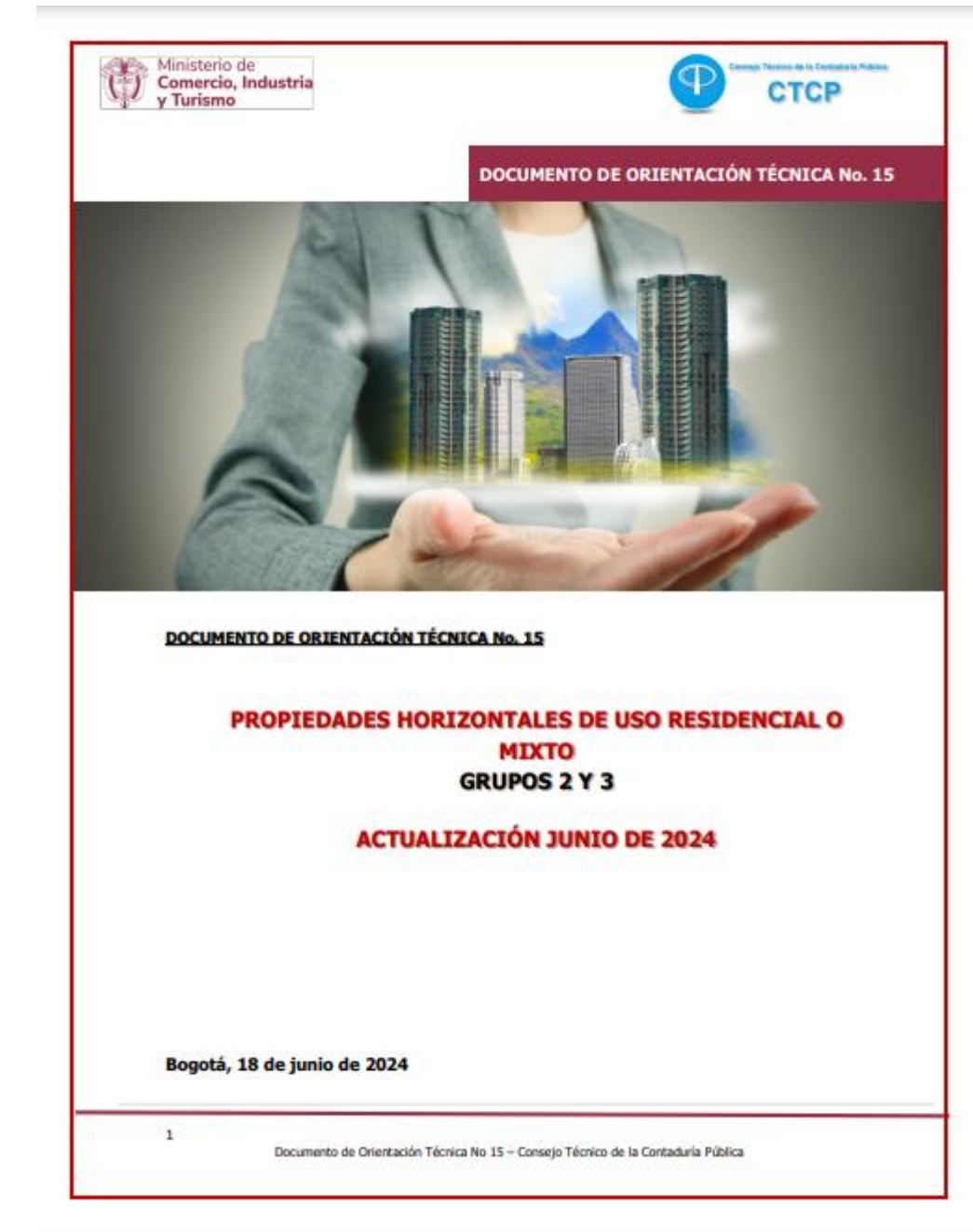
Mayoría	Porcentaje	Parámetro	Ejemplo basado en una Asamblea de 100 integrantes y 70 asistentes
Calificada	Dos tercios	Miembros de la Corporación	La aprobación requiere mínimo de 67 votos
Absoluta	Mitad más uno	Miembros de la Corporación	La aprobación requiere mínimo de 51 votos
Simple	Mitad más uno	Asistentes	La aprobación se requiere mínimo de 36 votos
Relativa	Mayor número de votos	Asistentes	La aprobación de cierta decisión depende de la votación de las otras opciones en contienda. Si había tres opciones, la primera con 28 votos, la segunda con 27, y la tercera con 15, entonces se requiere sólo la aprobación de 28 votos.



VII. Normatividad de Referencia

Cuadro No. 1

Norma sobre Propiedad Horizontal	
Ley 675 de 2001 ¹⁸ Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal	
Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información	
Ley 1314 de 2009 Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.	
Decreto Único Reglamentario – 2420 de 2015	
Anexo 2 NIIF para las Pymes	Anexo 3 NIF para Microempresas
Anexo 4 Normas de Aseguramiento (Revisoría Fiscal)	Anexo 6 Normas del Sistema Documental



VII. Normatividad de Referencia

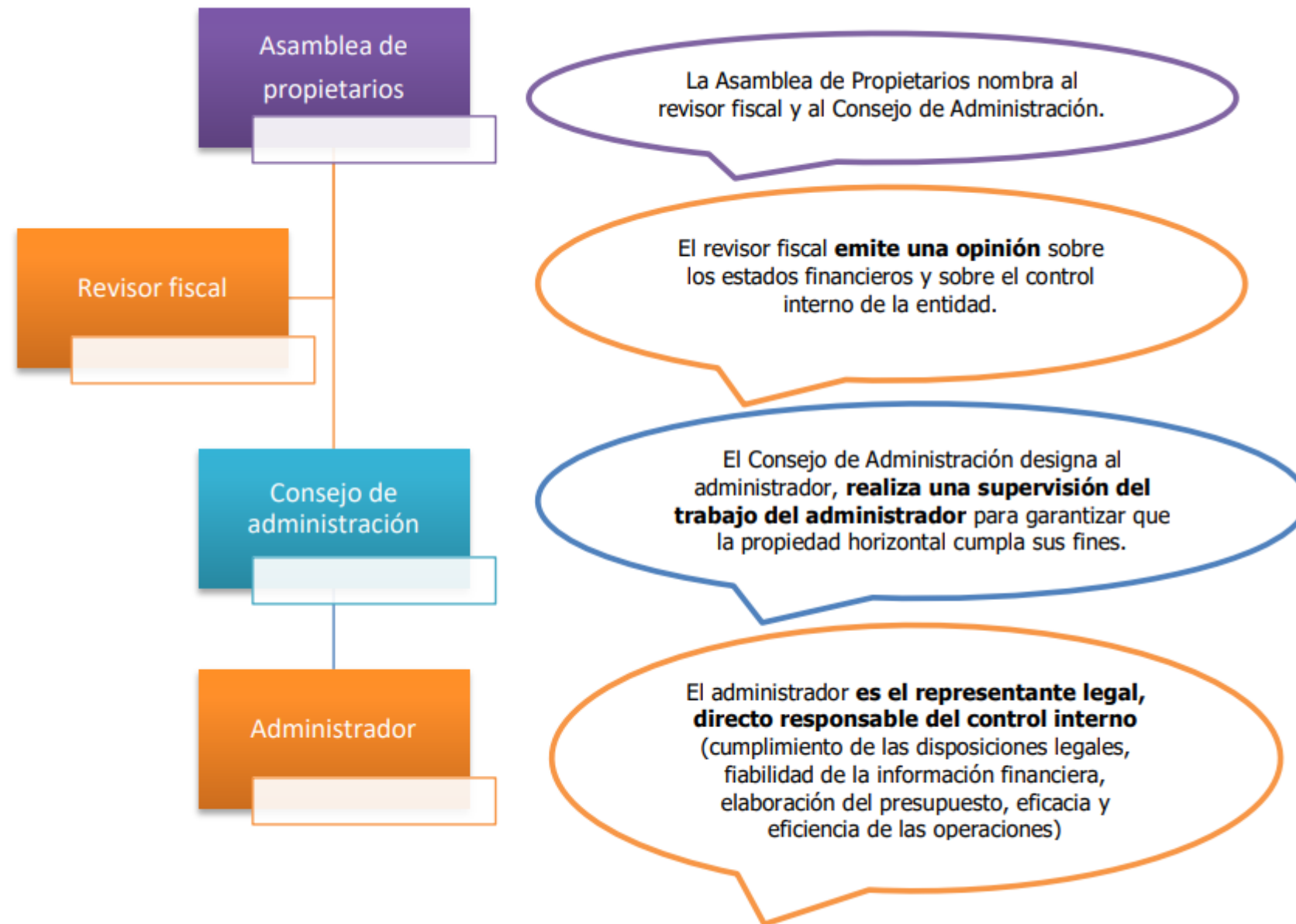
Cuadro No. 2

ÁMBITO DE APLICACIÓN	
DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO – DUR 2024 DE 2015	
GRUPO 2	GRUPO 3
NIIF para las Pymes	NIF para Microempresas
Propiedades horizontales que no se clasifiquen en los grupos 1 o 3.	El Grupo 3 corresponde a las propiedades horizontales, siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos: 1) Que sus ingresos del año anterior no superen los 23.563 UVT (en su equivalencia en UVB – Unidades de Valor Básico), y 2) No mantengan planes de beneficios post-empleo por beneficios definidos.

Nota: Mediante el concepto 2024-0103¹⁹, con relación a la Unidad de Valor Básico – UVB, el CTCP se manifestó de la siguiente manera:



VIII. Órganos de Administración y Revisoría Fiscal en la P H



Fuente: Conceptos CTCP 2020-1103²⁰ y 2020-1153²¹



IX. De la “Administración” y/o “Administrador”

La administración es el conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes comunes pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de unidades privadas. La administración de los bienes comunes y de propiedad de la copropiedad recae sobre el Administrador.

Las funciones del administrador están detalladas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y pueden determinarse de acuerdo con lo siguiente:

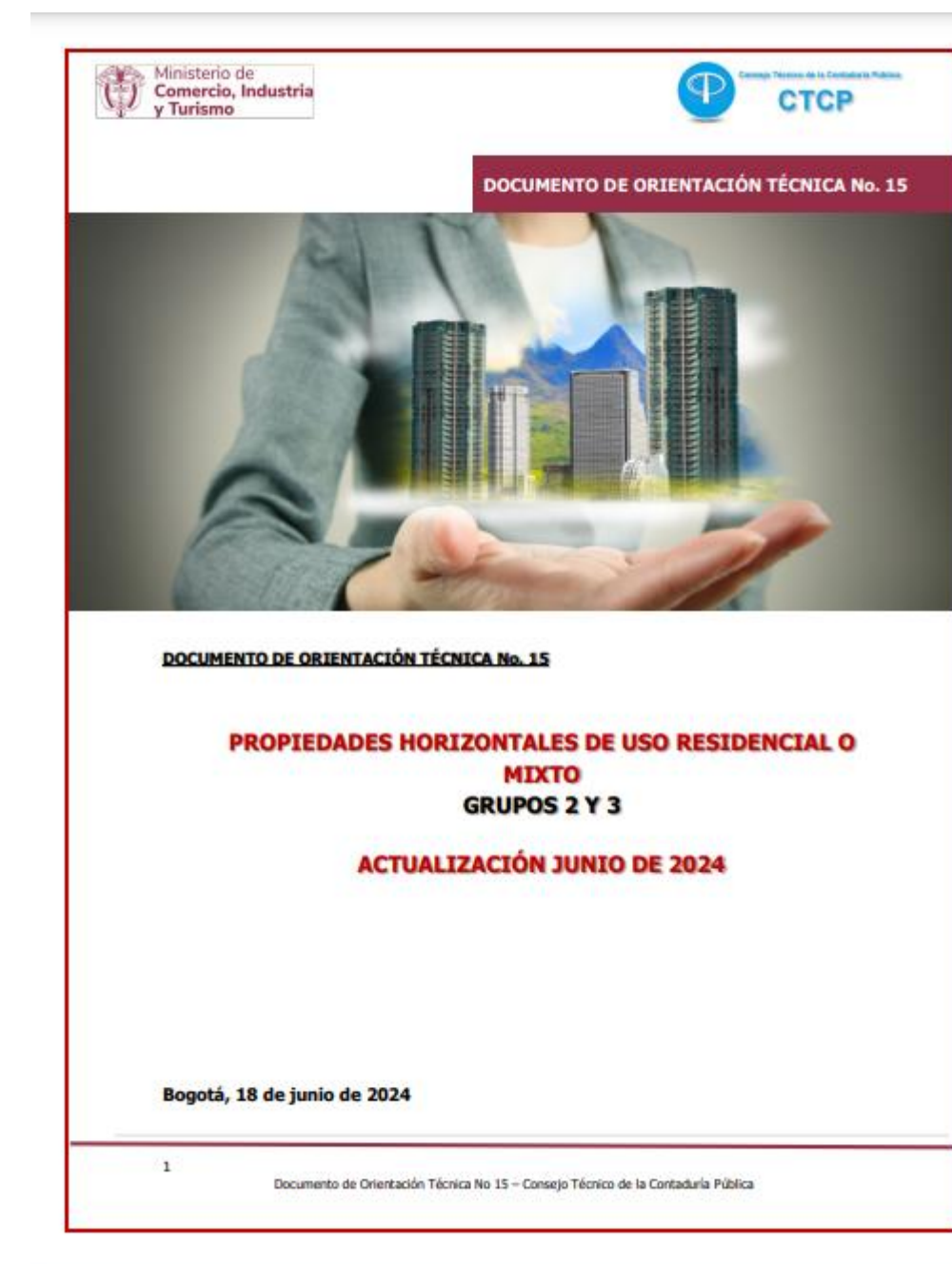
5. **Llevar** bajo su dependencia y responsabilidad, **la contabilidad del edificio o conjunto.**



X. El Presupuesto

Concepto	Presupuesto
Base de elaboración	Flujo de caja (incluye entradas y salidas proyectadas de efectivo).
Objetivo principal	Establecer el valor de las expensas comunes ordinarias en la copropiedad.
Fondo de imprevistos	Se trata de una obligación legal y, por ende, afecta el presupuesto proyectado de la entidad. Corresponde a un fondo líquido y, como tal, se contabiliza dentro de los activos.
Depreciación, deterioro de valor, amortizaciones	No deben ser incluidas por ser estimaciones contables. Solo deben incluirse las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año.
Compra de activos o intangibles	Deben incluirse partidas destinadas a la compra de propiedades, planta y equipo, o activos intangibles.
Pago de demandas	Debe incluirse el valor esperado a pagar o recibir.
Ejecución	Se compara el presupuesto aprobado con el presupuesto ejecutado.

Fuente: Conceptos del CTCP 2018-0350 y 2019-0103.



XI. La Ejecución Presupuestal

Para cumplir con los requisitos legales, es recomendable mantener registros auxiliares que puedan conciliarse o relacionarse con el presupuesto de ingresos y egresos (artículos 38 y 51 de la Ley 675 de 2001).

A modo de ejemplo de la ejecución presupuestal.

XII. Contabilidad de la Copropiedad

De acuerdo con el régimen jurídico aplicable y la interpretación de la Corte Constitucional en la Sentencia C-318 de 2002

En consecuencia, se puede concluir que se debe distinguir entre la contabilidad de los copropietarios (quienes tienen los derechos sobre las áreas privadas y las zonas de uso común) y la contabilidad de la persona jurídica creada para administrar la propiedad horizontal.



XIII. Contabilidad

La contabilidad tiene como objetivo principal el reconocimiento y la medición de las transacciones económicas, así como de otros eventos y sucesos relevantes. También sirve como base legal para la presentación y divulgación en los estados financieros de la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en los recursos y los flujos de efectivo de la entidad económica (en este caso, la copropiedad) en una fecha determinada.

Los informes financieros generados a partir de la contabilidad deben cumplir con las cualidades de relevancia, representación fiel, comparabilidad, verificabilidad y comprensibilidad, para ser efectivamente utilizados por los interesados.

XIV. Obligatoriedad de Llevar Contabilidad

Las copropiedades deben llevar contabilidad de acuerdo con el Anexo 2 o el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015, siguiendo las normativas y regulaciones mencionadas.

¿Cómo debe llevarse la contabilidad?

Conservación de documentos Anexo 6 – DUR 2420 de 2015

Libros de contabilidad

El balance de prueba

Políticas contables

Libros de actas y de registros de propietarios

Cierre de cuentas relacionadas con el estado de resultados

Reconstrucción de la contabilidad



XV. Elementos de los Estados Financieros

ACTIVOS

Fondo de Imprevistos

Cuentas por cobrar

Expensas comunes ordinarias

Expensas comunes extraordinarias

Bienes comunes

PASIVOS

Provisiones y pasivos contingentes

PATRIMONIO O ACTIVO NETO

INGRESOS

Ingresos actividades ordinarias

Donaciones

GASTOS



XVI. Estados Financieros

¿Qué son los estados financieros de propósito general?

Estados Financieros	Grupo 2	Grupo 3
Estado de situación financiera (o balance general)	SI	SI
Estado de resultados	SI	SI
Estado de cambios en el patrimonio	SI ⁹⁰	No es obligatorio
Estado de flujos de efectivo	SI	No es obligatorio
Notas a los estados financieros	SI, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.	SI, que revelen las principales políticas contables y aspectos significativos de los mismos.

Los estados financieros deben compararse con el periodo anterior e incluir las notas correspondientes.

Objetivo de los estados financieros

Observaciones de los estados financieros

Frecuencia de la información

Uniformidad en la presentación e información comparativa

Materialidad y agrupación de datos

Afirmaciones sobre los estados financieros



XVII. Funciones del Contador Público en la Propiedad Horizontal

Las funciones básicas de los contadores públicos preparadores de la información contable y financiera

Es importante que el contador público o el responsable de llevar la contabilidad señale claramente en su contrato de prestación de servicios si existen actividades adicionales, y si estas generan costos adicionales para la copropiedad.

No son funciones del contador, y en caso de realizarse, debe establecerse claramente su alcance.

XVIII. Revisoría Fiscal

Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto, pero no en las copropiedades residenciales

Revisoría fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial

Nombramiento y remuneración

Período

Funciones específicas - No son funciones del Revisor Fiscal

Informes del revisor fiscal

Inhabilidades y amenazas respecto del trabajo del revisor fiscal



XIX ANEXO 1: Ejemplo Ilustrativo sobre Estados Financieros para una Copropiedad que aplica las Normas del Grupo 3

XX ANEXO 2: Modelo de Certificación de Estados Financieros para una Copropiedad que aplica las Normas del Grupo 3

XXI ANEXO 3: Preguntas y Respuestas

Casos prácticos (ilustrativo)

Participaron en la elaboración de este documento





CANALES - REDES SOCIALES



-  Facebook /CTCP –Consejo Técnico de la Contaduría Pública
-  CTCP- Consejo Técnico de la Contaduría Pública
-  @CTCP_
-  @CTCP_Col
-  @CTCP_Col



 Facebook /CTCP –Consejo Técnico de la Contaduría Pública

 CTCP- Consejo Técnico de la Contaduría Pública

 @CTCP_

 @CTCP_Col

 @CTCP_Col

GRACIAS

www.ctcp.gov.co