

---

ESPECIALES  
ACTUALÍCESE  
CONTABLE

---

**CONTABILIDAD  
EN PROPIEDADES  
HORIZONTALES**

ABRIL 22 DE 2021

# TABLA DE CONTENIDO

## **OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR CONTABILIDAD .....4**

Responsable de la contabilidad.....	4
Contador y administrador de una copropiedad no deben ser el mismo profesional .....	5

## **MARCOS TÉCNICO-NORMATIVOS QUE DEBEN APLICAR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES .....6**

## **LIBROS DE CONTABILIDAD.....8**

Libros que se deben registrar ante la Dian .....	8
--	---

## **ESTADOS FINANCIEROS .....9**

Estados financieros que no cumplen la normativa vigente.....	9
Propiedades horizontales del grupo 3.....	10
Propiedades horizontales del grupo 2.....	10

## **POLÍTICAS CONTABLES.....12**

## **TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS TRANSACCIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....13**

Fondo de imprevistos.....	13
Ingresos .....	14
Expensas comunes ordinarias y el fondo de imprevistos.....	15
Expensas por bienes de uso exclusivo .....	15
Cuotas extraordinarias.....	16
Intereses de mora .....	16
Multas .....	18
Explotación de bienes comunes .....	18
Tratamiento de la retención en la fuente.....	19
Tratamiento del IVA.....	19
Tratamiento de las donaciones.....	19
Deterioro de las cuentas por cobrar.....	20
Bienes comunes.....	21
Bienes comunes esenciales.....	21

**PRESUPUESTO DE PROPIEDADES HORIZONTALES .....27**

Bienes comunes no esenciales.....22

Bienes comunes de uso exclusivo.....22

Bienes inmuebles comunes no esenciales desafectados.....22

Bienes comunes muebles .....24

Gastos de la copropiedad .....25

    Gastos pagados por anticipado .....25

    Anticipos a proveedores .....25

    Ejemplos.....25

**REVISOR FISCAL EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES .....31**

Responsabilidad de su elaboración.....27

Responsabilidad de su aprobación.....28

Fecha de elaboración .....28

Errores frecuentes al realizar un presupuesto.....28

Elaboración del presupuesto de una copropiedad.....28

    Ingresos.....28

    Egresos o gastos administrativos fijos.....29

    Servicios permanentes y fijos.....29

    Servicios domiciliarios .....29

    Mantenimiento y reparaciones.....29

    Fondo de imprevistos.....30

    Cálculo de la cuota de administración.....30

    Seguimiento y control del presupuesto.....30

Obligatoriedad del revisor fiscal.....31

Casos en que es potestativa la figura del revisor fiscal.....31

Responsable de la elección del revisor fiscal .....31

Período del revisor fiscal.....31

Contratación del revisor fiscal .....31

¿El revisor fiscal puede ser copropietario?.....32

¿Un revisor fiscal puede asumir más de cinco revisorías de copropiedades? .....32

¿El revisor fiscal puede participar en las actividades del administrador o contador de la copropiedad? .....32

¿El revisor fiscal puede impugnar decisiones de la asamblea?.....32

Si los copropietarios se encuentran en desacuerdo con el ejercicio del revisor fiscal, ¿ante quién se expresan las inconformidades? .....32



## OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR CONTABILIDAD

Las propiedades horizontales son bienes inmuebles, como edificios o conjuntos de uso residencial, comercial o mixto, en los que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes.

Las propiedades horizontales en Colombia constituyen una persona jurídica sin ánimo de lucro. Al respecto, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 (o régimen de propiedad horizontal) dispone lo siguiente:

*Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (...).*

En ese sentido, las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad por virtud de los artículos 45 de la Ley 190 de 1995 y 364 del Estatuto Tributario –ET–.

Además, la constitución de las copropiedades como personas jurídicas también conlleva la obligatoriedad de llevar contabilidad para fines fiscales, pues las personas jurídicas deben registrarse en el RUT como obligadas a llevar contabilidad (código 42) y señalar en la segunda página de dicho registro, en la casilla 89, un código entre el 79 y el 84 para indicar a qué grupo de convergencia a Estándares Internacionales pertenecen.

### Responsable de la contabilidad

La Ley 675 de 2001 contiene el régimen que regula la propiedad horizontal en Colombia. En el artículo 50 de esta ley se establece la obligación de que se designe un administrador que actúe en nombre de la presentación legal de la persona jurídica a quien le corresponderá la administración del edificio o conjunto.

*Las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad por virtud de los artículos 45 de la Ley 190 de 1995 y 364 del Estatuto Tributario –ET–*

### Respuestas

¿Cuáles son las responsabilidades fiscales que deben figurar en el RUT de una persona jurídica del régimen ordinario?

[Ingresa aquí](#)

A su vez, el artículo 51 *ibidem*, en sus numerales 4 y 5, señala que es obligación del administrador llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, y someter a aprobación del consejo de administración el presupuesto de la copropiedad y los estados financieros de la misma. Así pues, puede concluirse que la responsabilidad de la contabilidad de una copropiedad recae sobre su administrador.

## Contador y administrador de una copropiedad no deben ser el mismo profesional

Aunque muchas veces de la lectura del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 pueda interpretarse que es una función obligatoria del administrador llevar por su cuenta la contabilidad del edificio, lo cierto es que esa función debe delegarse a un contador público que sea independiente de la administración de la propiedad horizontal.

Al administrador del edificio le corresponde manejar los valores que se recaudan de los propietarios, además de elaborar y ejecutar el presupuesto de la copropiedad. Por ello está sujeto a responder por “los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros” (ver artículo 51).

Al actuar como administrador, el contador público estaría ante un conflicto de intereses en el evento en que se enfrente a una situación que ponga en peligro su responsabilidad como administrador, pues no podría dar fe pública con independencia sobre los actos de su profesión, que es uno de los principios establecidos en el Código de Ética de la Ley 43 de 1990 (ver artículo 37).

En conclusión, no puede desconocerse la responsabilidad del administrador frente a la contabilidad, pero también debe entenderse que esta responsabilidad se refiere a verificar y a tomar las medidas correspondientes para que la contabilidad se lleve en debida forma; es decir, no llevarla él mismo. En este sentido, es posible darle transparencia a todo el trabajo que se ejecuta desde la administración de los recursos de la copropiedad.

### Respuestas

¿Se puede ser administrador y a la vez contador de una copropiedad?

[Ingresa aquí](#)

### Conferencia

#### Importancia de separar la labor contable de la administrativa en la copropiedad

¿Sabe cuáles son las responsabilidades del administrador en la propiedad horizontal?, ¿conoce las funciones del contador y las del administrador en esta?, ¿conoce las diferencias que existen entre los diferentes tipos de bienes de la copropiedad? En esta conferencia respondemos estas inquietudes.

[Ingresa aquí](#)



## MARCOS TÉCNICO-NORMATIVOS QUE DEBEN APLICAR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

El artículo 2 de la Ley 1314 de 2009 señala que todas las entidades que lleven contabilidad en Colombia, de forma obligatoria o voluntaria, deben cumplir los estándares que de ella se derivan, es decir, que deben aplicar los marcos técnico-normativos compilados en el DUR 2420 de 2015 para los tres grupos en que fueron divididas las entidades privadas del país (que no se encuentran sujetas al ámbito de aplicación del régimen de contabilidad pública) desde la convergencia a Estándares Internacionales, a saber:

### Grupo 1

Anexo compilado 1-2019, el cual corresponde a las Normas Internacionales Plenas emitidas por la IASB.

### Grupo 2

Anexo compilado 2, el cual corresponde a la Norma Internacional para Pymes emitida por la IASB.

### Grupo 3

Anexo 3, el cual corresponde a un marco de contabilidad simplificada. Este grupo no aplica Estándares Internacionales.

*Todas las entidades que lleven contabilidad en Colombia, de forma obligatoria o voluntaria, deben aplicar los marcos técnico-normativos compilados en el DUR 2420 de 2015 para los tres grupos en que fueron divididas*

A cada copropiedad le corresponde evaluar el grupo de convergencia en el cual se encuentra clasificada, observando los siguientes criterios:

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
1. Emisores de valores: entidades y negocios fiduciarios que posean valores inscritos en el registro nacional de valores y emisores -RNVE-, en los términos del artículo 1.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010.	X		
2. Entidades y negocios de interés público (ver parágrafo 1 del artículo 1.1.1.1. del DUR 2420 de 2015).	X		
3. Entidades con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 smml, y que, adicionalmente, cumplan con cualquiera de los siguientes parámetros:			
3.1. Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique el Estándar Pleno.			
3.2. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar el Estándar Pleno.	X		
3.3. Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen el Estándar Pleno.			
3.4. Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50 % de las compras o de las ventas, respectivamente.			



### Modelos y formatos

#### Plantilla para clasificar una entidad en un grupo de aplicación de las NIIF en Colombia

El DUR 2420 de 2015 contiene el marco técnico-normativo aplicable en Colombia para cada uno de los tres grupos de convergencia y las condiciones que debe cumplir una entidad para pertenecer a cada uno de ellos.

En esta herramienta podrás clasificar automáticamente una entidad diligenciando la información solicitada.

[Ingresa aquí](#)

PARA VISUALIZAR EL DOCUMENTO COMPLETO

[Adquiéralo aquí](#)