

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-003337
Fecha de Radicado	03 de febrero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0025
Tema	Marco normativo contable aplicable a las propiedades horizontales comerciales o mixtas

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me permito hacer las siguientes consultas, referentes al marco normativo contable aplicable a las PH comerciales o mixtas.

1. Qué norma respalda la orientación contable No. 15, emitida por este organismo, referente a que las PH pueden hacer uso para el ejercicio de la contabilidad, el método del pasivo diferido y el método de los fondos, para efectos de los registros contables en la adquisición de activos (Inmuebles, muebles, mejoras y adiciones de mayor cuantía, etc), esenciales y no esenciales, desafectados o sin desafectación?

2. Una PH mixta (Centro Comercial), régimen ordinario en renta, obligada a aplicar contabilidad grupo 2 (NIIF Pymes), donde los ingresos gravados con renta, Iva e Ica (arrendamiento de espacios comunes y el servicio de parqueadero), representan el 45% del total de ingresos, los cuales hacen parte del presupuesto, pueden aplicar esos métodos del pasivo diferido o el de fondos para el registro contable de erogaciones para compra de activos, adiciones, mejoras representativas y demás operaciones?.

3. El hecho de que los ingresos gravados (arrendamientos y parqueadero) y los gastos que genera el parqueadero, se tengan en cuenta en el presupuesto de ingresos y egresos del periodo, permite concluir que la entidad persigue lucro, toda vez que con ello, disminuyen la cuota de administración?

Por su amable atención a la presente, les quedo altamente agradecido. (...)"

RESUMEN:

El Documento de Orientación Técnica N° 15 Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3 emitida por el CTCP, fue actualizado en junio de 2024. Este es una guía técnica que orienta en el ejercicio de la profesión contable a los responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

Importante definir que en la actualización de la DOT 15 no se contempló el manejo de la contabilidad de fondos, cuya aplicación se basa en los métodos del diferido o en el

método de la contabilidad de fondos. Estos conceptos están contenidos en el Documento de Orientación Técnica No. 14 (DOT 14), "Entidades Sin Ánimo de Lucro."

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. Qué norma respalda la orientación contable No. 15, emitida por este organismo, referente a que las PH pueden hacer uso para el ejercicio de la contabilidad, el método del pasivo diferido y el método de los fondos, para efectos de los registros contables en la adquisición de activos (Inmuebles, muebles, mejoras y adiciones de mayor cuantía, etc), esenciales y no esenciales, desafectados o sin desafectación?

Respecto a esta inquietud, es importante aclarar lo siguiente:

1. El Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15), titulado "Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto, Grupos 2 y 3", fue actualizado en junio de 2024. En dicha actualización, no se considera el manejo de la contabilidad de fondos, cuya aplicación se basa en los métodos del diferido o en el método de la contabilidad de fondos.

2. En relación con la contabilidad de fondos, se recomienda revisar el Documento de Orientación Técnica No. 14 ([DOT 14](#)), "Entidades Sin Ánimo de Lucro", emitido en octubre de 2015. En esta orientación se hace referencia a los dos métodos aplicables al tratamiento de contribuciones en las ESAL: el método del diferido o el método de la contabilidad de fondos.

3. En cuanto a la normatividad que respalda la [DOT 14](#), en la cual se menciona la contabilidad de fondos, en la página 22 se indica lo siguiente:

"(...) muchas ESAL usan la contabilidad de fondos para controlar las contribuciones recibidas, cuando estas tienen restricciones impuestas por los donantes. La contabilidad de fondos puede asimilarse al tratamiento de la contabilidad de sucursales o la contabilidad por centros de costos que usan muchas empresas. Es decir, se trata de separar la contabilidad de cada fondo en función

de su finalidad. Por supuesto, tratándose de un manejo interno, no es obligatorio el uso de este modelo porque no está incluido en ninguno de los marcos técnicos normativos.

(...)

Si se opta por no usar contabilidad de fondos, las partidas se registran de manera convencional de acuerdo con las definiciones de los elementos de los estados financieros contenidos en el marco técnico normativo que corresponda.

El método, llamado del diferido, trata las transacciones según su naturaleza como componentes del EA o directamente como parte del activo neto. Si las características de las restricciones implican obligaciones futuras, la partida puede no afectar ni lo uno ni lo otro, sino llevarse como un ingreso diferido. De ahí el uso del término.

Por otra parte, tampoco debe confundirse el concepto de fondo con otras situaciones incluidas en los marcos técnicos normativos, por ejemplo una unidad generadora de efectivo, una operación, un negocio o un segmento operativo, todos conceptos desarrollados en las NIIF”.

De lo anterior, se puede concluir que la orientación técnica plantea estas metodologías como una forma de presentación de los estados financieros que brinde mayor claridad a los usuarios, sin que su aplicación sea obligatoria, particularmente para el tratamiento de las contribuciones recibidas por las entidades sin ánimo de lucro.

Es de anotar que en cuanto a la normatividad que respalda la DOT 14, se observa en la página 9 de esta orientación, la relación de las disposiciones que se consideran claves en materia de contabilidad y de control. Así mismo, en la página 10 se indica que “...Con la entrada en vigencia de los nuevos marcos técnicos normativos, deben evaluar la pertenencia a alguno de los tres grupos establecidos en los decretos respectivos y, por consiguiente, llevar la contabilidad, bien sea de acuerdo con la NIF para microempresas, la NIIF para las PYMES o las NIIF completas, según corresponda” (Decretos 2784 de 2012, 2706 de 2012 y 3022 de 2013, hoy compilados en el [Decreto único Reglamentario 2420 de 2015](#)).

4. Finalmente, para el reconocimiento de los activos adquiridos por una propiedad horizontal, se recomienda aplicar lo establecido en el Marco Técnico Normativo de la NIIF para las PYMES, correspondiente al Grupo 2, contenido en el Anexo 2 del [Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015](#). Adicionalmente, puede considerarse la aplicación de los conceptos indicados en el [DOT 15 \(actualizado\)](#), específicamente en el capítulo XV – Elementos de los Estados Financieros, Bienes Comunes (páginas 42 a 45). Dicha orientación técnica, al estar enfocada en este sector, complementa el tratamiento contable sin contravenir las disposiciones legales vigentes.

2. Una PH mixta (Centro Comercial), régimen ordinario en renta, obligada a aplicar contabilidad grupo 2 (NIIF Pymes), donde los ingresos gravados con renta, Iva e Ica (arrendamiento de espacios comunes y el servicio de

parqueadero), representan el 45% del total de ingresos, los cuales hacen parte del presupuesto, pueden aplicar esos métodos del pasivo diferido o el de fondos para el registro contable de erogaciones para compra de activos, adiciones, mejoras representativas y demás operaciones?

Como se explicó en el punto anterior, los dos métodos aplicables el método del diferido y el método de la contabilidad de fondos están diseñados para el tratamiento de las contribuciones recibidas por entidades sin ánimo de lucro.

Para el reconocimiento de los activos adquiridos por una propiedad horizontal, se recomienda aplicar el Marco Técnico Normativo vigente contenido en el Anexo 2 del [Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015](#) (DUR 2420 de 2015) y considerar la aplicación de los conceptos indicados en el [DOT 15 \(actualizado\)](#), por ser una orientación técnica específica para este sector.

3. El hecho de que los ingresos gravados (arrendamientos y parqueadero) y los gastos que genera el parqueadero, se tengan en cuenta en el presupuesto de ingresos y egresos del periodo, permite concluir que la entidad persigue lucro, toda vez que con ello, disminuyen la cuota de administración?

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar los asuntos planteados por el peticionario. Las inquietudes en materia tributaria deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Consejero – CTCP

Proyectó: Husberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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