

**Impacto de la implementación de los marcos técnicos normativos contables en las
propiedades horizontal en el área metropolitana de Bucaramanga**

Laura Sofia Bonilla Angarita, Claudia Yaneth Bonilla Angarita y Daniela Nieves Peña

**Trabajo de grado para optar el título de Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría
Externa y Especialista en Gerencia Tributaria**

Director

Carmen Cecilia Martínez Durán

Especialista en Finanzas

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables

Especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa

Especialización en Gerencia Tributaria

2025

Agradecimientos

En agradecimiento a Dios,

Por guiarnos por el camino correcto, por darnos la vida y permitir culminar con éxito este proyecto el cual nos abre el camino de nuestra vida profesional.

Dedicado a nuestros queridos padres,

Susana Angarita y Víctor Manuel Bonilla (Q.E.P.D), por habernos dado una excelente formación en valores y apoyarnos siempre.

Contenido

Introducción	9
1. Impacto de la implementación de los marcos técnicos normativos contables en las propiedades horizontal en el área metropolitana de Bucaramanga.	10
1.1 Planteamiento del problema	10
1.1.1 Descripción del problema.....	10
1.1.2 Formulación de pregunta de investigación.....	11
1.2 Justificación.....	11
1.3 Objetivos.....	13
1.3.1 Objetivo general	13
1.3.2 Objetivos específicos.....	13
2. Marco referencial	14
2.1 Marco teórico.	14
2.2 Marco de antecedentes	16
2.3 Marco conceptual.	21
2.4 Marco legal.....	25
3. Metodología	27
3.1. Población y Muestra.....	28
3.1.1 Población	28
3.1.2 Muestra	28
4. Resultados.	28
5. Conclusiones	39
6. Recomendaciones	40

Referencias.....	43
------------------	----

Lista de tablas

<i>Tabla 1. Cuadro Comparativo: Impacto de los Nuevos Marcos Normativos Contables.....</i>	<i>29</i>
<i>Tabla 2. Cuadro Comparativo: Lista de Chequeo para Reconocimiento, Medición y Presentación de Información Financiera en Propiedades Horizontales.....</i>	<i>35</i>

Lista de figuras

Figura 1. <i>Glosario de términos ley 675 de 2001</i>	24
--	----

Resumen

La administración de propiedades horizontales en Colombia, particularmente en el área metropolitana de Bucaramanga, ha experimentado un notable crecimiento en los últimos años, consolidándose como un modelo organizacional relevante dentro del entorno urbano. Este aumento ha exigido el establecimiento de políticas contables claras que garanticen una gestión financiera eficiente, transparente y alineada con los principios de la normatividad vigente. La promulgación de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 2420 de 2015 marcó un hito en la modernización contable del país, al exigir la adopción de los marcos técnicos normativos basados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En el contexto de la propiedad horizontal, su implementación ha contribuido significativamente a la estandarización de los procesos contables, promoviendo la transparencia y fortaleciendo la confianza de los copropietarios y demás grupos de interés. No obstante, la transición hacia las NIIF ha enfrentado desafíos importantes, tales como la falta de capacitación técnica por parte de administradores y revisores fiscales, los costos asociados a la implementación de los nuevos marcos normativos y la resistencia al cambio por parte de algunos actores del sector. Estos factores limitan, en algunos casos, la efectividad del proceso de convergencia contable. El proyecto de investigación busca analizar el impacto de la aplicación de las NIIF en la gestión administrativa y financiera de las propiedades horizontales en Bucaramanga y su área metropolitana, identificando avances, dificultades y buenas prácticas que contribuyan al fortalecimiento de la transparencia y sostenibilidad del régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Palabras clave: propiedad horizontal, NIIF, uso residencial, uso mixto, asamblea general

Abstract

The administration of horizontal properties in Colombia, particularly in the metropolitan area of Bucaramanga, has experienced a remarkable growth in recent years, consolidating as a relevant organizational model within the urban environment. This increase has required the establishment of clear accounting policies that ensure efficient, transparent and aligned financial management with the principles of current regulation. The enactment of Law 1314 of 2009 and Decree 2420 of 2015 marked a milestone in the accounting modernization of the country, requiring the adoption of technical regulatory frameworks based on International Financial Reporting Standards (IFRS). In the context of horizontal ownership, its implementation has contributed significantly to the standardization of accounting processes, promoting transparency and strengthening the trust of co-owners and other interest groups. However, the transition to IFRSs has faced significant challenges, such as a lack of technical training for tax administrators and auditors, the costs associated with implementing new regulatory frameworks and resistance to change by some actors in the sector. These factors limit, in some cases, the effectiveness of the accounting convergence process. The research project aims to analyze the impact of the application of IFRS on the administrative and financial management of horizontal properties in Bucaramanga and its metropolitan area, identifying progress, difficulties and good practices that contribute to strengthening the transparency and sustainability of the horizontal ownership regime in Colombia.

Keywords: horizontal Property, IFRS, Residential Use, Mixed Use, General Assembly

Introducción

En Colombia, la administración de propiedades horizontales se encuentra reglamentada por la Ley 675 de 2001, la cual establece el marco jurídico para el manejo de los bienes comunes y privados en edificios y/o conjuntos bien sean estos residenciales o mixtos. (Congreso de Colombia, 2001). En el área metropolitana de Bucaramanga, la expansión de los municipios que la conforman el crecimiento acelerado de este tipo de propiedades ha generado una mayor complejidad en la gestión administrativa y financiera, lo que ha puesto en evidencia la necesidad de adoptar prácticas contables claras y transparentes. A partir de la implementación de los marcos técnicos normativos contables, establecidos en la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 2420 de 2015, se busca mejorar la calidad de la información financiera y fortalecer la sostenibilidad de la gestión de estos inmuebles. (Congreso de Colombia, 2009; Decreto 2420 de 2015)

El proceso de convergencia hacia las NIIF ha representado un reto significativo para las propiedades horizontales, particularmente en lo relacionado con la capacitación de administradores y revisores fiscales, así como los costos asociados a la transición. (International Accounting Standards Board [IASB], 2021). Este trabajo de investigación se enfoca en analizar el impacto de la implementación de estos marcos normativos en las propiedades horizontales del área metropolitana de Bucaramanga, con el objetivo de identificar los beneficios y las limitaciones que surgen en la aplicación de estas normativas, así como las oportunidades para mejorar la gestión contable y administrativa de estos inmuebles. Además, se explorarán estrategias que faciliten una adopción más eficiente de las normativas y contribuyan a la sostenibilidad financiera de estas entidades.

1. Impacto de la implementación de los marcos técnicos normativos contables en las propiedades horizontal en el área metropolitana de Bucaramanga.

1.1 Planteamiento del problema

1.1.1 Descripción del problema

En el área metropolitana de Bucaramanga, el acelerado crecimiento de los conjuntos residenciales y de las propiedades horizontales de uso mixto ha incrementado la demanda por sistemas de administración financiera más eficientes, transparentes y ajustados a la normatividad vigente. La Ley 675 de 2001 establece el marco regulatorio de la propiedad horizontal en Colombia, determinando la obligatoriedad de llevar registros contables que reflejen con fidelidad la situación económica y patrimonial de estas entidades. (Ley 675, 2001) No obstante, la implementación de los marcos técnicos normativos derivados de la Ley 1314 de 2009 y compilados en el Decreto 2420 de 2015 ha introducido un nivel superior de complejidad en la gestión administrativa, al exigir procesos contables más rigurosos y coherentes con las NIIF. (Ley 1314, 2009; Decreto 2420,2015; IASB, 2021).

La adopción de las NIIF busca estandarizar las prácticas contables, promover la transparencia en la información financiera y fortalecer la toma de decisiones dentro de las copropiedades. (IASB, 2021) Sin embargo, numerosas propiedades horizontales en Bucaramanga, tanto residenciales como mixtas, enfrentan dificultades para cumplir con estas exigencias normativas. Entre los principales desafíos se destacan la insuficiente capacitación de administradores y revisores fiscales, los altos costos asociados con la implementación de los nuevos marcos contables y la resistencia al cambio derivada del desconocimiento de sus beneficios

a largo plazo. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública [CTCP], 2015; CTCP, 2024) Estas limitaciones han propiciado, en algunos casos, prácticas contables improvisadas que incrementan el riesgo de conflictos entre copropietarios y comprometen la sostenibilidad financiera de las organizaciones.

La problemática se intensifica en las propiedades horizontales mixtas, donde la coexistencia de intereses residenciales y comerciales demanda un manejo segmentado y especializado de los recursos. (CTCP, 2015) Si bien la aplicación de los marcos contables internacionales ha favorecido la transparencia y la confianza entre los copropietarios, aún persisten interrogantes sobre su verdadero impacto en la eficiencia administrativa, el cumplimiento normativo y la sostenibilidad financiera de las propiedades horizontales en el contexto metropolitano de Bucaramanga.

Este trabajo de investigación busca analizar cómo la implementación de los marcos técnicos normativos contables ha afectado la gestión de las propiedades horizontales en la región, identificando los principales desafíos y oportunidades.

1.1.2 Formulación de pregunta de investigación

¿Cuál es el impacto de la implementación de los marcos técnicos normativos contables en la gestión administrativa y la transparencia financiera de las propiedades horizontales en Bucaramanga y su área metropolitana?

1.2 Justificación

La implementación de los marcos técnicos normativos contables en las propiedades horizontales de Colombia, derivada de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 2420 de 2015, constituye

un cambio significativo en la gestión administrativa y financiera de estas entidades. (Ley 1314, 2009; Decreto 2420, 2015) En el área metropolitana de Bucaramanga, caracterizada por un notable crecimiento en propiedades horizontales residenciales y mixtas, este cambio adquiere especial relevancia debido a los desafíos inherentes a la adopción de prácticas contables estandarizadas (CTCP, 2015; CTCP, 2024).

Este trabajo de investigación es fundamental por varias razones. En primer lugar, la implementación de las (NIIF) busca promover la transparencia, la confianza y la sostenibilidad en la administración de las propiedades horizontales. (IASB, 2021) Sin embargo, en el contexto de Bucaramanga, las limitaciones en capacitación, costos asociados y la diversidad en la tipología de estas propiedades han dificultado el proceso de adopción, especialmente en unidades mixtas, donde los intereses de los copropietarios son más heterogéneos.

En segundo lugar, la falta de investigaciones enfocadas en el impacto de estos marcos normativos en el contexto específico de Bucaramanga genera un vacío en el conocimiento que este trabajo busca llenar. Comprender cómo estas normativas han transformado la gestión contable y administrativa en la región es clave para identificar áreas de mejora y desarrollar estrategias adaptadas a las particularidades del área metropolitana.

Además, la correcta implementación de estas normativas no solo mejora la rendición de cuentas y la confianza entre los copropietarios, sino que también fortalece la sostenibilidad financiera de las propiedades horizontales, contribuyendo al desarrollo económico y social de la región. Por lo tanto, los resultados de este estudio serán de utilidad tanto para administradores como para revisores fiscales, copropietarios y entidades regulatorias, proporcionando herramientas prácticas para enfrentar los desafíos actuales y optimizar los beneficios derivados de la aplicación de los marcos técnicos normativos (Ley 675, 2001; Ley 1314, 2009; IASB, 2021).

Finalmente, este trabajo de investigación se justifica como una contribución al avance de la disciplina contable y administrativa, al tiempo que responde a una necesidad concreta de las comunidades urbanas en crecimiento del área metropolitana de Bucaramanga. Su enfoque busca generar un impacto positivo, promoviendo la adopción efectiva de las normativas y fortaleciendo las propiedades horizontales (CTCP, 2024).

1.2 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Evaluar el impacto de los marcos técnicos normativos contables (NIIF) en la transparencia, la calidad de la información financiera y la eficiencia administrativa de las propiedades horizontales en el área metropolitana de Bucaramanga.

1.3.2 Objetivos específicos

- ✓ Identificar el nivel de conocimiento y aplicación de los marcos técnicos normativos contables (NIIF) por parte de los administradores y revisores fiscales de las propiedades horizontales en el área metropolitana de Bucaramanga.
- ✓ Evaluar el impacto de la implementación de dichos marcos normativos en la transparencia de la información financiera y la eficiencia administrativa de las propiedades horizontales.
- ✓ Analizar los principales desafíos y oportunidades que enfrentan las propiedades horizontales en el proceso de adopción y cumplimiento de los marcos técnicos normativos contables.

2. Marco referencial

2.1 Marco teórico.

La implementación de los marcos técnicos normativos contables en Colombia, establecida por la Ley 1314 de 2009 y reglamentada inicialmente por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, ha transformado de manera significativa la gestión contable y administrativa de las propiedades horizontales (Ley 1314, 2009; Decreto 2420, 2015). Esta normativa buscó armonizar los estándares nacionales con las (NIIF) y con las Normas Internacionales de Aseguramiento de la Información (NAI), promoviendo la transparencia, la comparabilidad y la calidad de la información financiera (IASB, 2021).

En el contexto del área metropolitana de Bucaramanga, donde el crecimiento inmobiliario ha impulsado el aumento de propiedades residenciales y mixtas, la adopción de estos marcos técnicos ha representado un desafío considerable. Las copropiedades, tradicionalmente administradas bajo esquemas contables empíricos, se enfrentan hoy a la necesidad de cumplir con estándares internacionales que exigen mayor rigurosidad en el registro, medición, presentación y revelación de los hechos económicos.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, establece en su artículo 51 que el administrador es responsable de llevar la contabilidad de la copropiedad, aunque no precisa la obligatoriedad de contar con un contador público (Ley 675, 2001). Sin embargo, la Ley 43 de 1990, que reglamenta el ejercicio profesional de la contaduría pública, resalta la importancia de la independencia y la transparencia en la gestión contable, principios que resultan esenciales para evitar conflictos de interés entre los administradores y los copropietarios

(Ley 43, 1990). En este sentido, la delegación de las funciones contables a un contador público certificado se convierte en una buena práctica que fortalece la confianza y la rendición de cuentas.

Además, el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 exige la constitución de un fondo de imprevistos, destinado a cubrir gastos extraordinarios y garantizar la sostenibilidad financiera de la copropiedad. La correcta administración de este fondo, bajo los lineamientos de las NIIF y los principios de revelación completa, permite reflejar de manera fidedigna la situación económica de la entidad y asegurar el cumplimiento de los objetivos comunes de los copropietarios (Ley 675, 2001)

El Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones mediante los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 938 de 2021 y 1670 de 2023, consolida los marcos técnicos normativos aplicables a las entidades sin ánimo de lucro, categoría en la que se incluyen las propiedades horizontales. (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021, 2023) En virtud de estas disposiciones, las copropiedades deben aplicar el Marco Técnico Normativo para Entidades del Grupo 2 (NIIF para Pymes) o, en casos específicos, el Marco del Grupo 3 (Contabilidad Simplificada), dependiendo de su tamaño, nivel de ingresos y complejidad operativa (CTCP, 2015; CTCP, 2024)

Diversos estudios y guías profesionales, como la cartilla “Contabilidad en propiedades horizontales” (Actualícese, 2022), destacan que la adopción de las NIIF ha fortalecido la confianza entre los copropietarios, ha facilitado la rendición de cuentas y ha mejorado la sostenibilidad financiera de las copropiedades. No obstante, persisten brechas relacionadas con la capacitación del personal administrativo, la comprensión de los estándares contables internacionales y la resistencia al cambio en entidades tradicionalmente manejadas de forma empírica.

En síntesis, el marco normativo colombiano en materia contable y de propiedad horizontal busca garantizar una administración transparente, responsable y eficiente de los recursos comunes. La articulación entre las disposiciones de la Ley 675 de 2001, la Ley 1314 de 2009, la Ley 43 de 1990 y los decretos reglamentarios que consolidan los marcos técnicos normativos constituye el fundamento para avanzar hacia una gestión contable estandarizada que promueva la confianza y la sostenibilidad en las propiedades horizontales del país (Ley 43, 1990; Ley 675, 2001; Ley 1314 2009; Decreto 2420,2015; IASB, 2021).

2.2 Marco de Antecedentes

El primer antecedente se encuentra en la Orientación Técnica No. 001 - Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos, expedida en de 2014, por Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). Este documento se presenta como una guía sobre el manejo contable de las distintas entidades ante la nueva normatividad introducida por la Ley 1314 de 2009, de las implicaciones contables derivadas de los nuevos marcos normativos que han generado una serie de confusiones a nivel conceptual y operativo. En el texto, se establece una distinción clara entre la contabilidad y las Normas de Información Financiera (NIF), explicando el alcance de la regulación de los nuevos marcos técnicos normativos. Asimismo, se analizan los ajustes en las políticas contables y los procedimientos para la corrección de errores (CTCP, 2014)

Como segundo antecedente la Orientación Técnica No. 15, titulada "Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", emitida el 20 de octubre de 2015 por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (CTCP, 2015) Este documento tiene como propósito principal orientar el ejercicio profesional de la contabilidad en entidades sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, según lo establecido en la Ley 675 de 2001, así como en las normas contables

desarrolladas a partir de la Ley 1314 de 2009, particularmente las reglamentadas mediante los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013, los cuales aplican a las entidades clasificadas en el Grupo 3 por sus características.

Esta orientación proporciona lineamientos claros sobre los procesos y procedimientos para el adecuado reconocimiento de transacciones, eventos y sucesos, además de la preparación y presentación de los estados financieros de propósito general. Todo esto se desarrolla bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, destacando la importancia del juicio profesional y los criterios de los contadores públicos y revisores fiscales, cuando sea necesario su intervención. Dichos criterios deben ser considerados por los administradores, quienes son responsables de la información financiera, así como por los propietarios y demás usuarios, siempre que estén fundamentados en el marco normativo vigente y aplicable a estas entidades.

En Colombia, la propiedad horizontal es un régimen jurídico regulado por la Ley 675 de 2001, cuyo propósito es fomentar la convivencia armónica, el uso adecuado de los bienes comunes y el cumplimiento de la función social de la propiedad (Ley 675, 2001). Este marco normativo ha sido un pilar fundamental en el desarrollo urbanístico del país, especialmente en el área metropolitana de Bucaramanga, donde el crecimiento inmobiliario ha impulsado un aumento significativo en las unidades residenciales y mixtas.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 675, las propiedades horizontales se clasifican en residenciales, comerciales y mixtas, una categorización que determina el nivel de complejidad en su administración y la necesidad de establecer controles financieros eficientes (Ley 675 de 2001). Además, este contexto ha generado un mayor énfasis en la implementación de prácticas contables

transparentes, indispensables para la gestión adecuada de las expensas comunes, el fondo de imprevistos y otros recursos financieros colectivos (CTCP, 2024).

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley 675, la obligatoriedad de tener revisor fiscal en la propiedad horizontal es únicamente para los conjuntos o edificios de uso comercial o mixto, y deberá ser un contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de contadores, el cual debe ser elegido por la asamblea general de propietarios. Así mismo indica que quien sea elegido como revisor fiscal no puede ser propietario o tenedor de bienes privados de la respectiva propiedad horizontal, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad en su actuación (Ley 675,2001).

El decreto único reglamentario (DUR) 2420 de 2015, que compilo los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009, establecieron las directrices relacionadas con el reconocimiento, la medición, la presentación y la revelación de información financiera en los estados financieros de propósito general. (Decreto 2420 de 2015). Estos decretos definieron las disposiciones aplicables para cada grupo regulado, así como los cronogramas para la implementación de los respectivos marcos técnicos normativos, clasificando los grupos así:

Grupo 1: Grandes empresas, emisores de valores, entidades públicas, correspondiente a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales aplican NIIF plenas (IASB, 2021).

Grupo 2: Pequeñas y medianas empresa, aplican las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) diseñadas para (PYMES).

Grupo 3: Microempresas, aplican las Normas de Información Financiera (NIF) adaptadas para microempresas (NIIF simplificadas).

Estas normativas organizan el marco técnico según las características de cada grupo, permitiendo la implementación progresiva y acorde a las necesidades de las entidades económicas en Colombia.

La mayoría de las propiedades horizontales en el área metropolitana de Bucaramanga se clasifican en el Grupo 3, lo que implica la obligación de llevar una contabilidad básica, orientada a la transparencia y el control de los recursos comunes para el mantenimiento y sostenimiento de los bienes comunes (Decreto 2420 de 2015). Aunque las de uso mixto pueden clasificarse en el Grupo 2 debido a la mayor complejidad en sus operaciones financieras (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, 2024; CTCP, 2016).

En junio de 2024, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) revisó y actualizó la Orientación Técnica No. 15, relacionada con las propiedades horizontales de uso residencial y mixto (Grupos 2 y 3). Esta actualización fue resultado del trabajo realizado por el subcomité de Propiedad Horizontal del Comité Técnico de Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL), en respuesta a las inquietudes presentadas por profesionales del sector (CTCP, 2024).

Principales cambios y complementos:

- ✓ Actualización normativa: Se incluyeron referencias más claras al Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y a la Ley 675 de 2001, con el fin de ajustar las disposiciones contables a los estándares legales más recientes. (Decreto 2420, 2015; Ley 675, 2001)
- ✓ Revisoría fiscal y contabilidad: Se enfatizó el rol de los revisores fiscales y contadores en garantizar la transparencia y calidad de los informes financieros, incluyendo las responsabilidades específicas en propiedades horizontales de uso mixto y residencial.

- ✓ Procesos y procedimientos contables: Se detallaron los pasos para el reconocimiento y la medición de transacciones, así como para la preparación de informes financieros, adaptados a las características particulares de estas entidades.
- ✓ Enfoque práctico: Se incorporaron ejemplos ilustrativos y modelos para la preparación de estados financieros, facilitando su aplicación en propiedades horizontales que operan bajo los marcos normativos de los Grupos 2 y 3.
- ✓ No carácter vinculante: Aunque es una guía técnica, se destacó que no tiene fuerza legal obligatoria, sino que está diseñada para orientar a los administradores, contadores y revisores fiscales en la implementación de buenas prácticas contables.
- ✓ Mayor claridad en definiciones y términos: Se clarificaron conceptos relacionados con la gestión contable, las expensas y los bienes comunes, asegurando su correcta aplicación práctica.

Esta actualización busca fortalecer la calidad y consistencia de la información financiera en las propiedades horizontales, adaptándola a las necesidades específicas del sector y a los requerimientos de las partes interesadas.

El área metropolitana de Bucaramanga está conformada por Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón, es una región dinámica con un crecimiento significativo en propiedades horizontales. Este crecimiento ha generado desafíos específicos en la administración de propiedades horizontales, donde la implementación de las NIIF busca resolver problemas de opacidad financiera y manejo ineficiente de los recursos comunes (IASB, 2021).

2.3 Marco conceptual

En el desarrollo de la presente investigación resulta fundamental precisar una serie de conceptos esenciales que permitirán comprender con mayor claridad la estructura, funcionamiento y marco normativo de las propiedades horizontales en Colombia. El concepto central que orienta este estudio es el de Propiedad Horizontal, figura jurídica que constituye la base sobre la cual se organiza la convivencia, la administración y la gestión financiera de los edificios o conjuntos sometidos a este régimen. A partir de esta noción se derivan otros elementos clave, como la asamblea general, el consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, las expensas comunes y el fondo de imprevistos, los cuales en conjunto conforman el entramado organizacional y contable de estas entidades.

- ✓ *Propiedad horizontal*: es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por constituirse. Regulado por la ley 675 de 2001, cuya finalidad es establecer las normas para organización de este tipo de entidades. así mismo busca garantizar la adecuada utilización de los bienes comunes, fomentar la convivencia pacífica y cumplir con la función social de la propiedad (Ley 675, 2001, arts. 1 y 3).
- ✓ *Asamblea general*: la asamblea general de copropietarios es el máximo órgano de decisión. Sus funciones incluyen aprobar presupuestos, elegir al administrador y al revisor fiscal, y definir las políticas para la gestión de los bienes comunes (Ley 675, 2001, art. 37).
- ✓ *Consejo de administración*: este órgano intermedio actúa como enlace entre la asamblea y el administrador, supervisando la ejecución de las decisiones y la correcta utilización de los recursos comunes (Ley 675, 2001, art. 53).

- ✓ *Administrador*: es responsable de la gestión operativa de la copropiedad, incluyendo la ejecución del presupuesto y la supervisión del mantenimiento de los bienes comunes (Ley 675, 2001, art. 50).
- ✓ *Revisor fiscal*: En propiedades horizontales comerciales o mixtas, la revisoría fiscal es obligatoria, en los edificios o conjuntos de uso residencial es potestativo si lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el revisor fiscal puede ser propietario o tenedor de bienes privados del edificio o conjunto (Ley 675, 2001, art. 56).

Este profesional supervisa la transparencia en la gestión financiera y garantiza el cumplimiento de las normas legales y contables aplicables (Ley 43, 1990).
- ✓ *Expensas comunes*: las expensas comunes son los aportes económicos que cada copropietario realiza para el mantenimiento y funcionamiento de los bienes comunes. Estas pueden ser ordinarias, destinadas a cubrir gastos recurrentes, o extraordinarias, para proyectos específicos o emergencias (Ley 675, 2001, art. 33).
- ✓ *Fondo de imprevistos*: el fondo de imprevistos es obligatorio en todas las propiedades horizontales y tiene como objetivo cubrir gastos inesperados, garantizando la estabilidad económica de la copropiedad (Ley 675, 2001, art. 36).
- ✓ *Marcos técnicos normativos contables*: son el conjunto de estándares y procedimientos definidos por la *Ley 1314 de 2009* y compilados en el *Decreto 2420 de 2015* y sus modificatorios (Ley 1314, 2009; Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021, 2023).

Estos marcos establecen los grupos contables aplicables en Colombia que son los siguientes:

- ✓ Grupo 1: NIIF Plenas (entidades de interés público).

- ✓ Grupo 2: NIIF para Pymes.
- ✓ Grupo 3: Contabilidad simplificada.

Las propiedades horizontales pertenecen, por lo general, al Grupo 2, salvo que su tamaño o naturaleza operativa las clasifique en el Grupo 3.

- ✓ *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*: son un conjunto de estándares contables emitidos por el *International Accounting Standards Board (IASB)*, adoptados en Colombia para armonizar la información financiera y mejorar su transparencia, comparabilidad y utilidad para la toma de decisiones. Su aplicación en las propiedades horizontales fortalece la confianza entre los copropietarios y facilita el control de los recursos comunes (Ley 1314, 2009; Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2015; Decreto 2420 de 2015; IASB, 2021).
- ✓ *Código de Ética del Contador Público*: regulado por la Ley 43 de 1990 y las Normas Internacionales de Ética emitidas por el IESBA, establece los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional, confidencialidad y comportamiento ético que deben guiar la actuación del contador público que administra o asesora propiedades horizontales (Ley 43, 1990; International Ethics Standards Board for Accountants [IESBA], 2020).
- ✓ *Gestión contable y transparencia financiera*: Hace referencia al conjunto de procesos, controles y reportes financieros que permiten reflejar fielmente la situación económica de la copropiedad, garantizando la rendición de cuentas y la toma de decisiones basadas en información confiable. La gestión contable bajo NIIF contribuye a la sostenibilidad y legitimidad de las propiedades horizontales (CTCP, 2020).

Figura 1. Glosario de términos ley 675 de 2001**Glosario de términos Ley 675 de 2001**

Concepto	Definición
Régimen de Propiedad Horizontal	Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
Reglamento de Propiedad Horizontal	Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
Edificio	Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometidos al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
Conjunto	Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cercamiento, porterías, entre otros. Pueden conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
Edificio o Conjunto de uso Residencial	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
Edificio o Conjunto de uso Comercial	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
Edificio o Conjunto de uso Mixto	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
Bienes Privados o de Dominio Particular	Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
Bienes Comunes	Son las partes del edificio o conjunto perteneciente en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
Bienes Comunes Esenciales	Son los bienes 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. Son ejemplo de estos bienes el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicio públicos básicos, los cimientos, la estructura, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o lasas que sirven de cubierta a cualquier nivel.
Expensas Comunes Necesarias	Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los servicios comunes del edificio o conjunto, por ejemplo los servicios de mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.
Coefficientes de Copropiedad	Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
Módulos de Contribución	Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponde a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.
Propietario Inicial	Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete a régimen de propiedad horizontal.
Área Privada Construida	Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
Área Privada Libre	Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de los linderos.
Proindiviso	El término hace referencia a la propiedad de una cosa o un derecho que pertenece en comunidad a varias personas sin división entre los mismos.

Tomado de Cartilla práctica – Régimen de propiedad horizontal en Colombia (p.35),

actualicese.com LTDA, (2014).

2.4 Marco legal

Constitución política de 1991: la cual establece principios fundamentales relacionados con la función social de la propiedad y el derecho a una vivienda digna. Si bien no se establece la propiedad horizontal su origen se fundamenta en los siguientes artículos:

- ✓ *Artículo 58*: estipula que la propiedad privada debe cumplir con una función social que implica obligaciones, lo que justifica la regulación de los bienes comunes en la propiedad horizontal. (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 58).
- ✓ *Artículo 51*: reconoce el derecho a una vivienda digna, marco dentro del cual se desarrollan los conjuntos residenciales regulados bajo el régimen de propiedad horizontal. (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 51).
- ✓ *Artículo 333*: Resalta la libertad económica, siempre sujeta a los límites establecidos por la ley, entre ellos los que regulan la convivencia y la administración en los espacios comunes (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 333).

La Ley 675 de 2001: Regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, definiendo las obligaciones de los copropietarios y las funciones de los órganos de administración, como la asamblea general, el consejo de administración y el administrador. Esta norma también establece lineamientos sobre expensas comunes, fondo de imprevistos y solución de conflictos dentro de estas entidades (Ley 675, 2001).

La Ley 1314 de 2009: introdujo los marcos técnicos normativos contables, alineados con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normativas buscan uniformar las prácticas contables, mejorar la calidad de la información financiera y garantizar la transparencia en entidades como las propiedades horizontales (Ley 1314, 2009).

Ley 43 de 1990: establece el marco regulatorio para la profesión contable en Colombia, definiendo las disposiciones que rigen el ejercicio de la contaduría pública y las obligaciones inherentes a los contadores públicos (Ley 43, 1990).

El Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015: Este DUR consolida las disposiciones normativas relacionadas con las Normas de Información Financiera (NIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas de Aseguramiento de la Información (NAI) en Colombia. Este decreto, derivado de la Ley 1314 de 2009, establece los marcos técnicos normativos que deben aplicar las entidades de acuerdo con su clasificación en los Grupos 1, 2 o 3, dependiendo de su tamaño, actividad y nivel de operación (Decreto 2420, 2015).

La Orientación Técnica No. 1: emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en 2015, establece lineamientos específicos para la contabilidad en Colombia bajo los nuevos marcos técnicos normativos derivados de la Ley 1314 de 2009. Esta orientación tiene como propósito principal guiar a las entidades obligadas a llevar contabilidad en la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como en el cumplimiento de las disposiciones legales relacionadas (CTCP, 2014).

La Orientación Técnica No. 15: emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en octubre de 2015, proporciona lineamientos específicos para la práctica contable en entidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, conforme a la Ley 675 de 2001. Este documento aborda los procesos y procedimientos necesarios para el reconocimiento de transacciones, así como la preparación y presentación de informes financieros de propósito general, basándose en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia (CTCP, 2015; CTCP, 2024). Además, el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 compila las disposiciones tributarias aplicables a las entidades de propiedad horizontal, especialmente en lo

relativo a la gestión de sus recursos comunes y obligaciones fiscales (Presidencia de la República de Colombia, 2016).

En junio de 2024, el CTCP actualizó esta orientación con el objetivo de adecuarla a las normativas vigentes, incluyendo el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Esta actualización busca proporcionar un marco más claro y ajustado para que los informes financieros y el ejercicio de la revisoría fiscal en las propiedades horizontales satisfagan adecuadamente las necesidades de información de las partes interesadas (CTCP, 2024).

3. Metodología

El enfoque de esta investigación es mixto, combinando técnicas cualitativas y cuantitativas para analizar el impacto de la implementación de los marcos técnicos normativos contables en las propiedades horizontales del área metropolitana de Bucaramanga. Este enfoque permite obtener una comprensión integral, abarcando tanto la percepción de los actores involucrados como los resultados financieros concretos.

La investigación es de tipo descriptiva y analítica, ya que busca caracterizar la aplicación de los marcos normativos y evaluar su impacto en la gestión financiera y administrativa de las propiedades horizontales.

Descriptiva: documenta y describe el estado actual de las propiedades horizontales en términos de adopción de las NIIF y otros marcos normativos contables.

Analítica: identifica relaciones y patrones entre la implementación normativa y los resultados financieros observados.

3.1. Población y Muestra

3.1.1 Población

Propiedades horizontales del área metropolitana de Bucaramanga registradas bajo el régimen de propiedad horizontal, según la Ley 675 de 2001 (Congreso de la República de Colombia, 2001).

3.1.2 Muestra

Se seleccionaron 10 propiedades horizontales, representativas de los sectores residencial, comercial y mixto.

Los criterios de selección incluyeron el tamaño de la propiedad, la clasificación contable (Grupos 2 y 3) y la disponibilidad de información financiera detallada para los años 2022 y 2023.

Esta metodología asegura una evaluación integral del impacto de los marcos normativos contables en las propiedades horizontales, combinando datos cuantitativos precisos con un análisis profundo de las percepciones y experiencias de los actores clave en Bucaramanga.

4. Resultados

Con base en la información de los estados financieros proporcionados por diez (10) propiedades horizontales en el área metropolitana de Bucaramanga, se pudo elaborar un cuadro comparativo de la aplicación de los nuevos marcos normativos. El cuadro destacará aspectos clave como la variación en activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos, resaltando cómo la adopción de los marcos normativos contables influye en la gestión financiera de estas propiedades.

Tabla 1. Cuadro Comparativo: Impacto de los Nuevos Marcos Normativos Contables

Propiedad Horizontal	Variación en Activos (%)	Variación en Pasivos (%)	Cambio en Patrimonio (%)	Incremento/Reducción en Ingresos (%)	Variación en Gastos (%)	Observaciones Clave
Edificio Parma	+50,31%	-89,09%	+56,01%	+0,92%	-20,74%	Mejora notable en patrimonio debido a excedentes acumulados; reducción significativa en pasivos corrientes.
Unidad Residencial Parque Central	-16,59%	+14,99%	-17,48%	+7,66%	-3,35%	Incremento en ingresos operacionales; alta proporción de excedentes acumulados pese a reducción en activos.
Edificio Sotto Sky Deck	+29,04%	-28,77%	-617,38%	-1,10%	No disponible	Incremento en reservas y provisiones; resultados acumulados muestran fuertes variaciones negativas relacionadas con ejercicios anteriores.
Unidad Residencial Bonaparte	No especificado	No especificado	No especificado	Incrementos leves en ingresos operativos	No especificado	Enfocado en la estructura del fondo de imprevistos y la gestión de cuentas por cobrar relacionadas con cuotas de administración.
Edificio Alto Prado	-22,69%	-85,07%	+96,19%	+6,30%	+3,92%	Incremento en excedentes del

Propiedad Horizontal	Variación en Activos (%)	Variación en Pasivos (%)	Cambio en Patrimonio (%)	Incremento/Reducción en Ingresos (%)	Variación en Gastos (%)	Observaciones Clave
						ejercicio; reducción significativa de pasivos gracias a mejores políticas de pago y recolección.
Edificio Coopmagisterio VII	-13,99%	-83,10%	+8,10%	+4,08%	No especificado	Mejoras en resultados acumulados; reducción importante en pasivos corrientes relacionados con cuentas por pagar.
Centro Especialistas del Oriente	-16,66%	-1,35%	+34,13%	+85,74%	No especificado	Incremento en fondo de imprevisos; mayores ingresos operacionales debido a cuotas extraordinarias bien implementadas.
Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo	-35,88%	-48,62%	No especificado	Incremento ligero	Reducción significativa	Reducción de activos y pasivos; el análisis sugiere una dependencia de medidas de control más estrictas para la cartera vencida y las reservas acumuladas.
Centro Comercial Omnicentro	+13,29%	+6,32%	+18,26%	+17,95%	No especificado	Aumento en ingresos operativos; mejoras en la gestión de patrimonio gracias a excedentes acumulados y reservas.

Propiedad Horizontal	Variación en Activos (%)	Variación en Pasivos (%)	Cambio en Patrimonio (%)	Incremento/Reducción en Ingresos (%)	Variación en Gastos (%)	Observaciones Clave
Unidad Residencial Torres de San Remo	+25,65%	-54,93%	+57,35%	+6,24%	+0,08%	Incremento significativo en patrimonio gracias a excedentes; reducción en pasivos y aumento en ingresos por cuotas y arrendamientos de áreas comunes.

Nota: Adaptado con base en los Estados financieros comparativos 2023–2022 de las propiedades analizadas (Edificio Parma, 2023; Unidad Residencial Parque Central, 2023; Edificio Alto Prado, 2023; Edificio Coopmagisterio VII, 2023; Centro de Especialistas del Oriente – Propiedad Horizontal, 2023; Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo, 2023; Centro Comercial Omnicentro, 2023; Unidad Residencial Torres de San Remo, 2023; Unidad Residencial Bonaparte, 2023; Edificio Sotto Sky Deck, 2023).

Cabe destacar que del impacto en la aplicación de los nuevos marcos normativos se observó:

Incremento en el patrimonio: La mayoría de las propiedades horizontales muestran un incremento en el patrimonio, atribuido a la correcta aplicación de las NIIF y la constitución de fondos de imprevistos según la Ley 675 de 2001. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Reducción de pasivos: Varias propiedades han logrado disminuir significativamente sus pasivos, lo que refleja una mejor planificación financiera y una mayor disciplina en la gestión de recursos.

Ingresos operacionales en crecimiento: Las cuotas de administración y otros ingresos operacionales muestran un crecimiento moderado en la mayoría de los casos.

Impacto en utilidades y/o excedentes: Los excedentes acumulados son un indicador positivo de cómo las nuevas normativas están mejorando la gestión financiera y la transparencia.

Con el análisis de la información financiera de las 10 propiedades horizontales, que se tomaron de muestra se concluye de este análisis lo siguiente:

Incremento en la transparencia financiera: La implementación de los marcos técnicos normativos contables, como las NIIF para microempresas (Decreto 2420 de 2015), ha promovido una mayor transparencia en la gestión financiera de las propiedades horizontales. Esto se refleja en la mejora generalizada de los reportes financieros, facilitando la comprensión de los resultados por parte de los copropietarios y otros actores involucrados.

- ✓ Ejemplo: Unidad Residencial Torres de San Remo incrementó su patrimonio en un 57,35%, mostrando una administración efectiva de recursos y un enfoque en excedentes acumulados (Unidad Residencial Torres de San Remo, 2023).

Mejora en la sostenibilidad financiera: La correcta aplicación de los nuevos marcos normativos ha favorecido la sostenibilidad económica de muchas propiedades horizontales al establecer prácticas contables más claras y eficientes. Esto ha permitido una mejor planificación de los gastos y un manejo adecuado de los fondos de imprevistos, como lo establece la Ley 675 de 2001.

- Ejemplo: Edificio Alto Prado logró reducir significativamente sus pasivos (-85,07%) mientras aumentaba su patrimonio (+96,19%), evidenciando una estrategia de pago eficiente y control de obligaciones financieras. (*Edificio Alto Prado, 2023*)

Reducción de pasivos: El cumplimiento de los nuevos estándares contables ha ayudado a muchas propiedades a disminuir sus pasivos, optimizando el manejo de cuentas por pagar e implementando políticas de control más estrictas. Esta tendencia refuerza la estabilidad financiera a largo plazo.

- Ejemplo: Unidad Residencial Parque Central y Centro Especialistas del Oriente lograron reducir sus pasivos en un 14,99% y 1,35%, respectivamente, a través de estrategias de recolección de cuotas y una gestión disciplinada de las cuentas. (*Unidad Residencial Parque Central, 2023; Centro de Especialistas del Oriente – Propiedad Horizontal, 2023*)

Incremento en ingresos operacionales: La adopción de marcos normativos también ha impulsado un aumento en los ingresos operativos, ya sea por la mejora en la recaudación de cuotas de administración o el arrendamiento de áreas comunes.

- Ejemplo: Torres de San Remo presentó un aumento del 7,20% en ingresos operacionales, atribuido a una mejora en la gestión de cuotas y arrendamientos. (*Unidad Residencial Torres de San Remo, 2023*)

Control y Optimización de Gastos: Aunque la mayoría de las propiedades horizontales lograron mantener un control efectivo de los gastos, el análisis evidenció que el impacto de los nuevos marcos normativos varía según la capacidad de cada propiedad para implementar sistemas de control eficientes.

- Ejemplo: En Edificio Coopmagisterio VII, la reducción de gastos permitió una mejora en los resultados acumulados, mientras que Torres de Palermo experimentó una reducción significativa de gastos generales, consolidando su sostenibilidad operativa. (*Edificio Coopmagisterio VII, 2023*)

Desafíos persistentes: A pesar de los beneficios observados, persisten algunos desafíos en la implementación de los nuevos marcos normativos:

- Falta de capacitación técnica de administradores y revisores fiscales, lo que puede limitar el impacto positivo de las normativas.
- Variaciones en la capacidad de las propiedades para adaptarse a las exigencias contables, especialmente en aquellas con recursos limitados o sin revisoría fiscal obligatoria.

A continuación, se presenta un análisis comparativo basado en el objetivo específico de diseñar y aplicar una lista de chequeo para evaluar aspectos clave del reconocimiento, medición y presentación de la información financiera en 10 propiedades horizontales. Se evalúan indicadores críticos, como cumplimiento normativo, calidad de la presentación financiera y gestión contable.

Tabla 2. Cuadro Comparativo: Lista de Chequeo para Reconocimiento, Medición y Presentación de Información Financiera en Propiedades Horizontales.

Propiedad Horizontal	Cumplimiento NIIF	Reconocimiento de Ingresos y Gastos	Medición de Activos y Pasivos	Presentación de Estados Financieros	Gestión del Fondo de Imprevistos	Observaciones Clave
Edificio Parma	Alto	Reconocidos correctamente	Adecuada	Estados claros y comparativos	Fondo bien gestionado	Cumplimiento integral de normativas contables; reducción significativa en pasivos.
Unidad Residencial Parque Central	Medio	Parcialmente ajustados	Variaciones no explicadas	Información básica, falta detalle	Fondo en cumplimiento	Se requiere mayor especificidad en notas explicativas sobre variaciones de activos y pasivos.
Edificio Sotto Sky Deck	Medio	Reconocimiento inconsistente	Alta fluctuación	Presentación adecuada	Fondo deficitario	Las reservas acumuladas presentan inconsistencias; posibles ajustes a medición de pasivos.
Unidad Residencial Bonaparte	Bajo	Reconocidos parcialmente	Insuficiente	Información incompleta	No gestionado	Falta de detalle en el reconocimiento de ingresos; problemas en medición de activos no corrientes.

Propiedad Horizontal	Cumplimiento NIIF	Reconocimiento de Ingresos y Gastos	Medición de Activos y Pasivos	Presentación de Estados Financieros	Gestión del Fondo de Imprevistos	Observaciones Clave
Edificio Alto Prado	Alto	Reconocidos correctamente	Consistente	Presentación clara y detallada	Fondo en cumplimiento	Correcto manejo del fondo de imprevistos; destacable en claridad y calidad de presentación financiera.
Edificio Coopmagisterio VII	Alto	Adecuados	Adecuada	Presentación adecuada	Fondo bien gestionado	Cumplimiento normativo; indicadores financieros bien documentados.
Centro Especialistas del Oriente	Alto	Reconocidos correctamente	Adecuada	Presentación adecuada	Fondo en cumplimiento	Incremento significativo en ingresos operativos; adecuada administración de reservas y fondo de imprevistos.
Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo	Bajo	Ingresos y gastos mal categorizados	Insuficiente	Presentación inconsistente	No gestionado	Se requiere revisión completa de las políticas contables y categorización de ingresos y gastos.
Centro Comercial Omnicentro	Alto	Reconocidos correctamente	Adecuada	Estados claros y comparativos	Fondo gestionado adecuadamente	Cumplimiento adecuado de las NIIF; manejo transparente de

Propiedad Horizontal	Cumplimiento NIIF	Reconocimiento de Ingresos y Gastos	Medición de Activos y Pasivos	Presentación de Estados Financieros	Gestión del Fondo de Imprevistos	Observaciones Clave
						ingresos y gastos operativos.
Unidad Residencial Torres de San Remo	Alto	Correctos	Consistente	Presentación clara y completa	Fondo bien gestionado	Propiedad ejemplar en la aplicación de normativas contables; manejo consistente del fondo de imprevistos.

Nota: Adaptado a partir de los *Estados financieros comparativos 2023-2022* de las propiedades analizadas (Edificio Parma, Torres de San Remo, etc.) y de las orientaciones del CTCP (2015, 2024) y Actualícese (2022).

Del cuadro comparativo de la lista de chequeo se evaluaron los siguientes criterios:

- ✓ Cumplimiento NIIF: Nivel de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (Grupos 2 y 3).
- ✓ Reconocimiento de ingresos y gastos: Adecuación en la identificación y registro de ingresos y egresos operativos.
- ✓ Medición de activos y pasivos: Precisión en la valoración de los bienes comunes, efectivo, cuentas por cobrar y obligaciones financieras.
- ✓ Presentación de estados financieros: Claridad y exhaustividad de los informes financieros, incluyendo notas explicativas.
- ✓ Gestión del fondo de imprevistos: Cumplimiento con los requisitos de la Ley 675 de 2001 en relación con la creación y manejo del fondo. (Ley 675, 2001)

Principales hallazgos.

Cumplimiento normativo variable:

- ✓ Propiedades como Edificio Parma, Torres de San Remo y Centro Comercial Omnicentro muestran altos niveles de cumplimiento normativo, con informes financieros claros, completos y ajustados a las normativas vigentes.
- ✓ En contraste, propiedades como Unidad Residencial Bonaparte y Torres de Palermo presentan deficiencias en la categorización de ingresos y gastos, así como en la medición y presentación de activos y pasivos.

Reconocimiento y medición:

- ✓ El reconocimiento de ingresos y gastos fue adecuado en propiedades con mejor administración contable, mientras que aquellas con recursos más limitados presentaron inconsistencias en la clasificación y registro de transacciones financieras.
- ✓ La medición de activos y pasivos fue más precisa en propiedades con revisores fiscales activos y sistemas de control contable robustos.

Presentación de estados financieros:

- ✓ Las propiedades con una correcta implementación de las NIIF ofrecen estados financieros comparativos, completos y con notas explicativas claras, lo que facilita la rendición de cuentas y la confianza de los copropietarios.
- ✓ Algunas propiedades horizontales con gestión básica carecen de un desglose adecuado de información, lo que limita su capacidad para cumplir con estándares contables y legales.

Gestión del fondo de imprevistos: La mayoría de las propiedades evaluadas cumplen con la Ley 675 de 2001 en cuanto a la creación y manejo del fondo de imprevistos, aunque en propiedades con cumplimiento bajo este fondo no está adecuadamente gestionado. (Ley 675, 2001)

5. Conclusiones

El impacto de los nuevos marcos normativos contables en las propiedades horizontales del área metropolitana de Bucaramanga ha sido mayoritariamente positivo. Se destacan mejoras en la transparencia, sostenibilidad y manejo eficiente de recursos financieros.

Las propiedades horizontales que han aplicado adecuadamente las normativas se observan como la Unidad Residencial Torres de San Remo, han mostrado un desempeño financiero más sólido, incrementando su patrimonio y reduciendo pasivos de manera significativa. Esto evidencia

que la implementación de los nuevos estándares contables puede ser un incentivo para fortalecer la gobernanza y la estabilidad financiera de las propiedades horizontales en Bucaramanga.

La aplicación de una lista de chequeo para evaluar el reconocimiento, medición y presentación de información financiera en propiedades horizontales del área metropolitana de Bucaramanga demuestra que la implementación de los marcos técnicos normativos contables ha generado avances significativos en la transparencia y la organización financiera de estas entidades. Sin embargo, también revela desafíos persistentes relacionados con la adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), especialmente en propiedades con menores niveles de gestión profesional.

6. Recomendaciones

Capacitación técnica: Implementar programas de capacitación dirigidos a administradores y revisores fiscales para mejorar la comprensión y aplicación de los marcos normativos contables.

Estandarización de políticas contables: Desarrollar lineamientos estandarizados para el reconocimiento y medición de ingresos, gastos, activos y pasivos, aplicables a propiedades horizontales de distintos niveles de complejidad.

La estandarización de políticas contables implica el desarrollo y aplicación de lineamientos uniformes que permitan el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los elementos financieros de las propiedades horizontales. Este proceso busca establecer un marco homogéneo que facilite la comparabilidad de los estados financieros, mejore la transparencia en la gestión de los recursos comunes y asegure el cumplimiento de las normativas contables, como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a microempresas y pequeñas entidades (Decreto 2420 de 2015).

Dentro de estos elementos clave de estandarización determinamos: reconocimiento de ingresos y gastos, medición de activos y pasivos, presentación y revelación.

Reconocimiento de ingresos y gastos:

- ✓ Los ingresos, como las cuotas de administración y los arrendamientos de bienes comunes, deben registrarse en el momento en que se devengan, asegurando su correcta clasificación según su naturaleza (Ley 675 de 2001).
- ✓ Los gastos operativos, de mantenimiento y extraordinarios deben reconocerse en el período correspondiente, evitando inconsistencias en los resultados financieros.

Medición de activos y pasivos:

- ✓ Los activos, como efectivo, cuentas por cobrar y bienes comunes, deben medirse de acuerdo con su valor razonable o costo histórico, dependiendo de su naturaleza y uso en la copropiedad (Decreto 2420 de 2015).
- ✓ Los pasivos, incluidos los gastos acumulados y obligaciones financieras, deben valorarse de manera precisa para reflejar los compromisos reales de la copropiedad.
- ✓ Presentación y revelación: Los estados financieros deben incluir un balance general, un estado de resultados y notas explicativas que proporcionen detalles sobre las políticas contables aplicadas y los cambios relevantes en los componentes financieros.

Cumplimiento normativo: Garantizar que la propiedad horizontal cumpla con las disposiciones legales y fiscales, como la adecuada gestión del fondo de imprevistos y la correcta clasificación de ingresos y gastos.

La lista de chequeo mostro ser una herramienta valiosa para evaluar el grado de cumplimiento normativo y detectar áreas de mejora en la gestión financiera de las propiedades horizontales. Su aplicación no solo promueve la transparencia y la sostenibilidad económica, sino

que también fortalece la confianza de los copropietarios, contribuyendo al desarrollo de entidades organizadas y financieramente responsables.

Referencias

- Actualicese.com LTDA. (2014). **Cartilla práctica – Régimen de propiedad horizontal en Colombia**. José Hernando Zuluaga M. (Dir.). ISBN 978-958-8515-40-3.
- Centro Comercial Omnicentro. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.
- Centro de Especialistas del Oriente – Propiedad Horizontal. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.
- Congreso de Colombia. (1990). Ley 43 de 1990. *Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, se reglamenta la profesión de contador público y se dictan otras disposiciones*. Función Pública. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=66148>.
- Congreso de Colombia. (2001). Ley 675 de 2001. *Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. Secretaria del Senado. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html
- Congreso de Colombia. (2009). Ley 1314 de 2009. *Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera*. Función Pública. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36833>
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (2014). *Documento de Orientación Técnica 001 – Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos*. Bogotá, D.C.: CTCP.
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (2015). *Orientación Técnica No. 15: Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupos 1, 2 y 3)*. Bogotá, D.C.: CTCP.
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (2024). *Documento de Orientación Técnica No. 15: Actualización sobre Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto (Grupos 2 y 3)*. Bogotá, D.C.: CTCP.

- Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). (2016). **Guía de aplicación para entidades del grupo 2 bajo NIIF para PYMES**. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
<https://www.ctcp.gov.co>.
- Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 51. *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna.* Constitución Política de Colombia
<https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-51>
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 58. *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.* Constitución Política de Colombia <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-58>
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 33. *La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común.* Constitución Política de Colombia
<https://www.constitucioncolombia.com/titulo-12/capitulo-1/articulo-333>
- Edificio Alto Prado. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.
- Edificio Coopmagisterio VII. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.
- Edificio Parma. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Piedecuesta, Colombia.
- Edificio Sotto Sky Deck. (2023). **Estados financieros comparativos 2023-2022** [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.

International Accounting Standards Board (IASB). (2021). **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**. Fundación IFRS. <https://www.ifrs.org>.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2015, 23 de diciembre). Decreto 2496 de 2015, *por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información*. Diario Oficial No. 49.742. Colombia.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2016, 22 de diciembre). Decreto 2131 de 2016, *por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2420 de 2015, en relación con los marcos técnicos normativos de información financiera y aseguramiento de la información*. Diario Oficial No. 50.092. Colombia.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2018, 28 de diciembre). Decreto 2483 de 2018, *por el cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 y se dictan otras disposiciones relacionadas con las Normas de Información Financiera*. Diario Oficial No. 50.818. Colombia.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2019, 13 de diciembre). Decreto 2270 de 2019, *por el cual se modifica el Decreto 2420 de 2015, en relación con los marcos técnicos normativos aplicables a las entidades que conforman el sector público*. Diario Oficial No. 51.160. Colombia.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2021, 12 de septiembre). Decreto 938 de 2021, *por el cual se modifica el Decreto 2420 de 2015, en lo relacionado con las Normas Internacionales de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información*. Diario Oficial No. 51.800. Colombia.

República de Colombia. (2023). Decreto 1670 de 2023, *por el cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 en relación con la simplificación contable*. *Diario Oficial No. 52.264, 11 de

octubre de 2023*.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=174053>

República de Colombia. (2015). Decreto 2025 de 2015, *por el cual se establecen medidas para controlar la importación y exportación de teléfonos móviles inteligentes, teléfonos móviles celulares, y sus partes*. *Diario Oficial No. 49.667, 16 de octubre de 2015*.

https://normograma.dian.gov.co/dian//compilacion/docs/decreto_2025_2015.htm

República de Colombia. (2016). Decreto 1625 de 2016, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria*. *Diario Oficial No. 50.023, 11 de octubre de 2016*. https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/decreto_1625_2016.htm

Unidad Residencial Bonaparte. (2023). *Estados financieros comparativos 2023-2022* [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.

Unidad Residencial Parque Central. (2023). *Estados financieros 2023 y 2022* [Informe financiero]. Floridablanca, Colombia.

Unidad Residencial Torres de San Remo. (2023). *Estados financieros comparativos 2023-2022* [Informe financiero]. Bucaramanga, Colombia.