

## Propiedades horizontales

Hernando Bermúdez Gómez

Hay quienes usan un lenguaje muy impreciso, aunque se precien de ser profesionales. Como es de esperar, los que no saben, aprenden a hablar en iguales términos. Por ejemplo, cada rato se recomienda presentar un derecho de petición, cuando basta decir petición. De la misma manera hay montones de gente, profesionales y no profesionales, que dicen que en Colombia en materia contable observamos normas internacionales. En verdad estamos llamados a acatar normas colombianas, inspiradas, en su gran mayoría, en normas internacionales. El campeón de la inobservancia es la Superintendencia Financiera de Colombia y ahora la Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera, entidades que creen que se trata de construir elegantes retóricas, cuando lo que hay que hacer es reflejar, revelar, divulgar, mostrar la realidad económica y no lo que conviene al sector o a su supervisor. Según ISAR debería existir un conjunto de reglas apropiadas para los pequeños y los micro establecimientos, posición que IASB no considera, obviamente porque está equivocado. Por suerte de la Ley 1314 de 2009 y la terquedad de la DIAN, nosotros tenemos normas para un Grupo 3, que no llega a ser lo que se espera, ni aún con la precisión que se incluyó mediante la [Ley 2069 de 2020](#). Por otra parte, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no ha sabido actuar al ritmo de la evolución internacional, de manera que nos encontramos atrasados tanto en materia de normas sobre contabilidad e información financiera y muchísimo más en materia de normas de aseguramiento, como consecuencia de la posición política de dicho órgano de normalización. Las sociedades originadas en propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad. Ellas son muy diversas, por lo que pueden tener que aplicar normas de contabilidad para grupos distintos. Siempre aplicando las exigencias constitucionales de informar la verdad y las legales de mostrar ante todo la realidad económica, y no actuando como autómatas que aplican reglas, sin pensar en lo que hacen, para lo cual bastan máquinas y no se necesitan personas, ni siquiera profesionales. La regulación de las propiedades horizontales, reiteramos, ha sido un fracaso porque no es eficaz. Esto aplica a la problemática de los presupuestos y su contabilidad financiera, mal expuestos en el muy publicitado [Documento de Orientación Técnica número 15, Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3](#), que contiene varios errores conceptuales, de lo que se derivan malas recomendaciones. ¿Se habrán dado cuenta? No es cierto que los conjuntos de propiedad horizontal residencial tengan que aplicar NIIF Normas Internacionales de Información Financiera, pregunta que sorprende si se considera que la ley se supone conocida por todos. Lo que si es cierto es que deben observar las normas que correspondan al grupo en qué esté cada una ubicada. Los costos y gastos de funcionamiento de las sociedades originadas en propiedades horizontales en veces superan las capacidades económicas de los copropietarios, generando un deterioro en la calidad de vida en la copropiedad.

Bogotá, junio 1 de 2025.