



El progreso
es de todos

Mincomercio



Radicado No. 2-2020-000360
2020-01-13 10:32:53 a. m.

Radicado relacionada No. 1-2019-037922

CTCP

Bogota D.C, 13 de enero de 2020

Señor(a)

JUAN SEBASTIAN BETANCUR HERRERA
sbetancur07@gmail.com
ANTIOQUIA - MEDELLIN

Asunto : Consulta al Consejo Técnico de la Contaduría Pública 2019-1217

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO cont
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1217FirmaLHMM.pdf

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO cont

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co

Fecha firma: 2020-01-13 10:32:53 GMT-05:00

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-01655-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
JUAN SEBASTIAN BETANCUR HERRERA
Sbetancur07@gmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-037922**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	23 de diciembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1217 – CONSULTA
Código referencia:	O-2-960-4
Tema:	RECONOCIMIENTO – PROYECTO LUMINARIAS - COPROPIEDAD

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

"Adquisición de bienes muebles en propiedad horizontal, considerados bienes no esenciales sin desinfectación"

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

Juan Sebastián Betancur Herrera, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.036.604.715 de Itagüí, en atención a la disposición consagrada en el artículo 23 de la Constitución

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



CU-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Política de Colombia y a la Ley 1755 de 2015, me permito solicitarles muy amablemente se sirvan pronunciarse sobre la siguiente consulta, que tiene como base el tema señalado en la referencia.

Conforme la Orientación Técnica No 15 de este consejo para las Copropiedades de uso residencial o mixto, en estas entidades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Además, se deduce de esta orientación que se debe evaluar el tipo de bien para determinar si debe o no ser reconocido en los Estados Financieros de la copropiedad, en el sentido que algunos de estos bienes no tienen el carácter de recursos disponibles para la copropiedad, debido a que la titularidad del dominio y el uso están en cabeza de cada uno de los copropietarios.

De esta forma, en la orientación técnica se ilustra como debe ser la contabilización de los diferentes tipos de bienes dependiendo de si son esenciales, no esenciales, desafectados o no y dependiendo también de la fuente de recursos.

Es así como se observa, que los bienes comunes no esenciales, no desafectados que correspondan a inmuebles, inmuebles por destinación o adhesión se deben llevar al resultado (gasto) del periodo sin lugar a reconocimiento de un activo, independientemente de la fuente de financiación.

En este orden de ideas se plantea la siguiente situación en aras de formular unos interrogantes tendientes a aclarar el manejo contable de la adquisición de un sistema de iluminación para una copropiedad

1. Una copropiedad realiza un contrato con un proveedor para la adquisición e instalación de un sistema de iluminación LED, que generará a futuro ahorros en el consumo de energía, en el contrato se establece que la copropiedad realizará el pago de este proyecto conforme el ahorro de energía que se presente mes a mes, versus el consumo de energía promedio antes de realizar la instalación de sistema. Con esta forma de pago se estima que todo el proyecto se pagaría en un tiempo establecido de cinco (5) años aproximadamente.

El proveedor realiza la instalación de todo el sistema y procede a emitir una factura por el valor total del proyecto.

En atención a estos postulados me permito formular las siguientes preguntas:

1.1. Una vez instalado el proyecto "sistema de iluminación" ¿cuál es el manejo contable para el reconocimiento y medición de este?

1.2. ¿Debe reconocer la copropiedad todo el valor del proyecto como gasto del ejercicio?

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



CD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

1.3. Si la respuesta a la pregunta anterior es no ¿Cómo debe reconocer la copropiedad el valor total del proyecto? ¿un activo?

1.4. En atención a que el pasivo se pagará en el largo plazo (5 años aproximadamente) ¿debe la copropiedad reconocer un componente de financiación?

1.5. En el supuesto que la copropiedad deba reconocer el valor total del proyecto al resultado del ejercicio ¿cuál sería el manejo contable para la pérdida generada por este gasto?

1.6. ¿Cuál sería el manejo del fondo de imprevistos que se ha ido recaudando y llevando a una cuenta de efectivo restringido si al final del periodo no hay utilidad del ejercicio para trasladar a la reserva por este concepto? ¿Hay algún inconveniente en que se presente diferencias entre el efectivo restringido y la cuenta de reserva del patrimonio?

1.7. Si el ejercicio genera pérdida con ocasión del gasto derivado del proyecto de inversión "Sistema de iluminación" ¿cuál es la opción más viable para atender esta pérdida?, a sabiendas de que el pago del proyecto se extiende en el tiempo y solo se paga con los recursos generados por el ahorro de energía de este. ¿Es inevitable solicitar a la asamblea una cuota extraordinaria para cubrir el déficit? (...)"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

La orientación técnica N° 15, sobre propiedad horizontal, la cual puede consultar en el enlace: <http://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>, se establece la diferencia entre los bienes muebles e inmuebles, esenciales y no esenciales, con y sin desafectación, por tanto, en la consulta planteada, se trata de bienes muebles que tendrían el siguiente tratamiento:

Bienes Muebles Comunes No Esenciales sin Desafectar y Desafectados:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Commutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co





Transacción	Fuente de los Recursos					
	Cuota Ordinaria	Cuota Extraordinaria	Excedentes Copropiedad	Donaciones o Subvenciones	Préstamos	Indemnización Cía. Seguros
Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo					
Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo					
Adquisición por separado	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo					
Construcción o fabricación	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo					

Por tanto, el CTCP comprende que los recursos que financian el “Sistema de Iluminación”, proceden de las cuotas ordinarias que se recaudaran en cada periodo y de forma futura.

A continuación damos respuesta a cada pregunta planteada:

- 1.1. Una vez instalado el proyecto “sistema de iluminación” ¿cuál es el manejo contable para el reconocimiento y medición de este?
- 1.2. ¿Debe reconocer la copropiedad todo el valor del proyecto como gasto del ejercicio?
- 1.3. Si la respuesta a la pregunta anterior es no ¿Cómo debe reconocer la copropiedad el valor total del proyecto? ¿un activo?
- 1.4. En atención a que el pasivo se pagará en el largo plazo (5 años aproximadamente) ¿debe la copropiedad reconocer un componente de financiación?
- 1.5. En el supuesto que la copropiedad deba reconocer el valor total del proyecto al resultado del ejercicio ¿cuál sería el manejo contable para la pérdida generada por este gasto?

El anexo N° 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, establece:

“Medición del costo

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
 Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
 Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
 Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

17.13 El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.”

Una vez se realice la instalación, este corresponderá a una adquisición de un activo adquirido de forma separada, por lo que la entidad deberá establecer si la obligación que tiene de pagar al contratista se trata de una obligación de tipo contingente¹ (no es un pasivo) o si se trata de una obligación contractualmente pactada de forma irrevocable (cumple la definición de pasivo financiero y debe reconocerse como una cuenta por pagar).

Si se trata de un pasivo financiero y, el plazo para pagar se extiende más allá de la condiciones de los términos comerciales normales², la Entidad reconocerá un activo – Propiedad, planta y equipo (sistema de iluminación) y su contrapartida será un pasivo financiero por el valor presente de todos los pagos futuros (también conocido como una transacción de financiación implícita).

Por lo anterior es necesario revisar las cláusulas contractuales pactadas entre el proveedor y la copropiedad, para establecer la forma como se reconocerá en los estados financieros la transacción.

Por tanto, en el caso hipotético en el cual se pacte un pago futuro de \$6.000 (miles de pesos) en 5 años y una tasa de mercado anual del 16%, la medición inicial de la propiedad, planta y equipo y el pasivo financiero, se efectuará por \$2.856,7, esta será la base de depreciación por los cinco (5) años.

$VP = \frac{VF}{(1+i\%)^n}$	$VP = \frac{\$ 6.000}{(1+16\%)^5}$	$VP = \$ 2.856,7$
-----------------------------	------------------------------------	-------------------

Para la medición posterior, el activo (propiedad, planta y equipo), se depreciará de acuerdo con la vida útil establecida por la Entidad, afectando el gasto por depreciación en cada período.

La medición posterior del pasivo financiero será a costo a amortizado, por tanto, los intereses generados serán gastos financieros durante los cinco (5) años, así:

¹ Anexo 2 DUR 2420 de 2015 NIIF PYMES Párrafo 21.12: “Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no cumple una o las dos condiciones de los apartados (b) y (c) del párrafo 21.4”.

² Ver Anexo 2 DUR 2420 de 2015 NIIF PYMES Párrafo 11.13





Valor	6.000,0
Plazo	5,0
Tasa	16,00%

Años	Valor	Vr Inicial	Abonos K	Intereses	Costo Amort.
-	- 2.856,7				
1,0	-	2.856,7	-	457,1	3.313,7
2,0	-	3.313,7	-	530,2	3.843,9
3,0	-	3.843,9	-	615,0	4.459,0
4,0	-	4.459,0	-	713,4	5.172,4
5,0	6.000,0	5.172,4	6.000,0	827,6	0,0
TIR	16,0%				

Caso diferente sería cuando la copropiedad debe realizar pagos mensuales, en cuyo caso deberá establecer la tabla de amortización de manera mensual y traer a valor presente los flujos de efectivo estableciendo los flujos futuros estimados que desembolsará al proveedor.

1.6. ¿Cuál sería el manejo del fondo de imprevistos que se ha ido recaudando y llevando a una cuenta de efectivo restringido si al final del periodo no hay utilidad del ejercicio para trasladar a la reserva por este concepto? ¿Hay algún inconveniente en que se presente diferencias entre el efectivo restringido y la cuenta de reserva del patrimonio?

Respecto a la pregunta realizada el CTCP se pronunció en el concepto unificado 2018-445 / 2018-CU001 consulta unificada, la cual puede consultar en el enlace <http://www.ctcp.gov.co/conceptos/buscar?c1=2018&c3=445>.

1.7. Si el ejercicio genera pérdida con ocasión del gasto derivado del proyecto de inversión "Sistema de iluminación" ¿cuál es la opción más viable para atender esta pérdida?, a sabiendas de que el pago del proyecto se extiende en el tiempo y solo se paga con los recursos generados por el ahorro de energía de este. ¿Es inevitable solicitar a la asamblea una cuota extraordinaria para cubrir el déficit? (...)"

No observamos una pregunta de carácter técnico contable, sin embargo, en artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece:

"ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
 Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
 Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
 Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

y balance general de las cuentas del ejercicio anterior; y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

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

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios." Subrayado fuera de texto.

Será función del administrador, preparar el presupuesto y establecer las fuentes de los recursos para el pago de las luminarias, por ello, la administración de la Entidad, debió prever, proyectar y presupuestar los recursos que garantizarán el pago de las acreencias con los ahorros en el pago de la energía.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, 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.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20