



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **18 DIC. 2013**

Señor

RUBÉN DARÍO MÉNDEZ

cmymasesores@gmail.com

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de Octubre de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013-318 – CONSULTA
Tema	Propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8º de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

- 1- *En un conjunto residencial dedicado exclusivamente a vivienda residencial, se recogió una cuota extraordinaria con el propósito de hacer el mantenimiento de acceso vehicular.*

Es viable contabilizar esta obra de mas de \$100 millones como activo de la propiedad? Si la respuesta es afirmativa, cual sería la contrapartida contable y la razón para hacerlo?

- 2- *NIIF en propiedad horizontal: Los conjuntos residenciales deben aplicar NIIF a partir del 01 de enero de 2014? en que grupo se catalogarían? (...)" (sic.)*

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.

El artículo 35 del decreto 2649 de 1993 expresa: *"(...) Un activo es la representación financiera de un recurso obtenido por el ente económico como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan a la empresa beneficios económicos futuros".*



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Por su parte, el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993 establece: "(...) *El valor histórico se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras y reparaciones, que aumenten significativamente la cantidad o calidad de la producción o la vida útil del activo (...)*" (Subrayado fuera del texto)

Es por lo anterior, que no se debe reconocer un activo por concepto del "mantenimiento de acceso vehicular", debido a que este hecho económico tiene inherente fines de conservación y por sí mismo no genera beneficios económicos adicionales para el conjunto residencial, por lo cual deberá reflejarse en el estado de resultados. Para ello, el tratamiento contable implica afectar el ingreso en el momento del recaudo de la cuota extraordinaria y el gasto en el momento en que se hace el mantenimiento de acceso vehicular.

En relación con su segunda inquietud, es necesario indicar que el ámbito de aplicación de la Ley 1314 de 2009 es el siguiente:

"ARTÍCULO 2o. AMBITO DE APLICACIÓN. La presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento.

(...)

PARÁGRAFO. Deberán sujetarse a esta ley y a las normas que se expidan con base en ella, quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información como prueba".

Por lo anterior, las propiedades horizontales como el resto de entidades en aplicación de la Ley 1314 de 2009 deberán analizar en qué grupo clasifican teniendo en consideración los decretos reglamentarios sobre ella expedidos. En este sentido, vale la pena resaltar que el período de aplicación dependerá del grupo al que corresponda, ya que se ha fijado un cronograma para cada uno de los grupos.

En los términos anteriores, se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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 ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyecto: IH.
Consejero Ponente: LAC.
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP