

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PUBLICA
CONCEPTO No. 013 de 2002

TEMA: DIFERIDOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

PROBLEMA CONSULTADO

1. "Durante el año 2001 la copropiedad efectuó una remodelación de los baños de las zonas comunes por doscientos dieciocho millones de pesos (\$218.000.000) aproximadamente.
2. Este tipo de inversiones (remodelaciones) se efectúa en promedio cada cinco (5) años.

De acuerdo con lo anterior, se requiere saber si es posible que el valor de esta inversión se maneje como un cargo diferido el cual se amortizaría en un término de tres (3) a cinco (5) años"

CONSIDERACIONES

1º El Consejo Técnico en su Orientación Profesional número 003 de 2001, en el numeral 2.4 se refirió a los bienes constitutivos de la Propiedad Horizontal definió, entre otros aspectos, los siguientes:

" Los bienes comunes son aquellos que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenece en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes comunes de uso exclusivo y bienes comunes desafectados, elemento vital para la clasificación contable y el control"

Se consideran bienes comunes esenciales, los "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. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales...

Los bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo deben registrarse por separado en cuentas de orden acreedoras contingentes y son objeto de ajustes por inflación, siendo contrapartida de tal ajuste las cuentas de orden por contra, dado que tales bienes no son propiedad del ente y la contabilidad en Colombia, como se ha señalado, tiene un enfoque patrimonialista"

2º El artículo 51 numeral 5º de la Ley 675 de 2001, incluye entre las funciones del Administrador, llevar la contabilidad del edificio o conjunto; en cuyo caso y en cumplimiento al artículo 2º del Decreto 2649 de 1993 debe ceñirse a los PRINCIPIOS Y NORMAS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN COLOMBIA.

3º El artículo 67 del Decreto Reglamentario 2649 ya citado, señala las características que deben cumplir los Activos, para que sean considerados como Diferidos, así:

- A) Los gastos pagados por anticipado, como son intereses, seguros, arrendamientos y otros incurridos, para recibir en el futuro servicios.

- B) Cargos diferidos, que representen bienes o servicios recibidos, de los cuales se espera obtener beneficios económicos en otros períodos.

4°. El artículo 40 ibídem señala que los gastos representan flujos de salidas de recursos en forma de disminuciones del activo o incrementos del pasivo o una combinación de ambos, que generan disminuciones del patrimonio, incurridos en las actividades de administración, comercialización, investigación y financiación, realizadas durante un período, que no provienen de los retiros de capital o utilidades o excedentes.

5°. El artículo 29 de la Ley 675 de 2001, establece que " Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal.

6°. El artículo 35 de la misma ley, faculta a los entes de propiedad Horizontal para crear Fondo de Imprevistos, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas.

CONCEPTO

Con fundamento en lo expuesto, se considera que los baños son bienes comunes esenciales, ya que constituyen un servicio público básico y para su correcto y adecuado funcionamiento se requiere efectuar desembolsos para su mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y remodelación.

Por lo cual y en concepto de este Consejo, para que la contabilidad refleje la verdadera situación financiera del conjunto, puede optarse por una de las siguientes alternativas, según la situación en la que se encuentre:

1°. Si los desembolsos efectuados para cubrir los gastos por remodelación de los baños son parte de las expensas ordinarias del año en el cual se efectúan estas erogaciones, constituyen un gasto para el conjunto y debe registrarse como tal, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

2°. Si los desembolsos efectuados para atender las remodelaciones se cubrirán con cuotas o expensas extraordinarias, previamente aprobadas por la Asamblea General con el lleno de los requisitos legales, también constituyen un gasto del ejercicio en el cual se hace exigible esta cuota.

3°. Si los desembolsos efectuados se cubrirán en los años siguientes a través del incremento de las cuotas ordinarias, previamente aprobadas por la Asamblea, pueden llevarse como un diferido y amortizarse durante los períodos para los cuales se hayan aprobado los ingresos específicos para dicho fin.

El presente concepto fue aprobado por la Sala Plena del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en la sesión realizada el 02 de Abril de 2002, el cual tiene los alcances previstos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.