

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

Bogotá D. C.,

29 AGO 2014

Señor

JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO

Contador Público

internationalaccounting@gmail.com

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	24 de Abril de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-178- CONSULTA
Tema	Propiedad, Planta y Equipo en Propiedades Horizontal

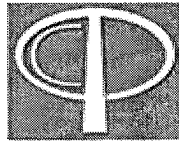
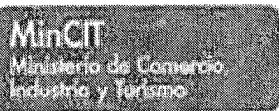
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, en aplicación de la facultad conferida en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo 2., procede a responder una consulta

CONSULTA (TEXTUAL)

"Las entidades agrupadas en el marco normativo de la Propiedad Horizontal poseen bienes comunes, unos que los recibieron directamente de la constructora del condominio y otros que han sido adquiridos con recursos presupuestados en las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración.

Estos bienes, tienen las siguientes características:

- 1. Son controlados por la entidad de propiedad horizontal*
- 2. Algunas, pueden generar rendimientos económicos futuros y flujos de efectivo (locales comerciales, salones sociales, parqueaderos, oficinas, etc.)*
- 3. Su valor se puede medir con fiabilidad*
- 4. Su vida útil probable es superior a un período contable*
- 5. Se pueden depreciar o amortizar*
- 6. Se pueden revaluar aunque su finalidad no es venderlos*
- 7. Se puede deteriorar*



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

A raíz de la expedición de la Orientación Profesional No. 007 expedida por el anterior Consejo Técnico de la Contaduría Pública en septiembre 30 de 2003, los administradores y contadores de los condominios optaron por cancelar de la contabilidad los bienes comunes que tenían registrados en Propiedad, Planta y Equipo y con cargo a gastos operacionales o a excedentes acumulados de ejercicios anteriores.

Podemos afirmar que todas las entidades de propiedad horizontal – condominios – tienen actualmente bienes comunes (activos fijos) que a la luz de las Normas de Información Financiera para Pymes o para Microempresas son verdaderos activos, que no figuran reconocidos ni revelados en el balance general. Su valor cuando los adquieren y los cargan directamente a resultados en calidad de gastos operacionales y tampoco manejan un inventario actualizado de estos bienes que no figuran ni siquiera en cuentas de orden.

Con base en lo expuesto, me permito elevar las siguientes consultas:

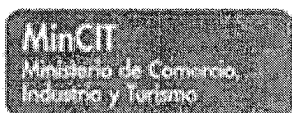
- 1. ¿Deben las entidades de propiedad horizontal reconocer los bienes comunes y otros bienes que reúnan las características de propiedad, planta y equipo, en el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA)?*
- 2. ¿Deben las entidades de propiedad horizontal reconocer los bienes comunes y otros bienes que reúnan las características de propiedades de inversión, en el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA)? ”.*

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.

A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos: de acuerdo con lo señalado en el párrafo 35.7 de la NIIF para las Pymes, una entidad deberá reconocer en su estado de situación financiera de apertura en la fecha de transición, todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por la norma.

Así mismo, los bienes comunes y otros bienes en una propiedad horizontal pueden ser considerados como activo, si cumplen con lo indicado en el párrafo 2.15 (a) del estándar antes mencionado, el cual dice: “Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.”. A su vez, el párrafo 2.19 de la NIIF para las Pymes, señala, “Al determinar la existencia de un activo, el derecho de propiedad no es esencial. Así, por ejemplo, una propiedad mantenida en arrendamiento es un activo si la entidad controla los beneficios que se espera que fluyan de la propiedad.”



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

Por lo tanto, si los activos señalados en la consulta cumplen con lo indicado en los párrafos anteriores, la propiedad horizontal deberá reconocerlos en su estado de situación financiera de apertura, para lo cual deberá tener en cuenta lo normado en las secciones 16 - Propiedades de Inversión y 17- Propiedad, Planta y Equipo.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela.
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

