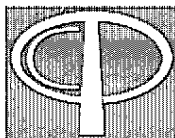




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 23 de Diciembre de 2011

OFCTCP N° - 0099 2011

Señora

MARY EUGENIA VICTORIA L.

mevictoria@hotmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta.....:	14 de Abril de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	496 – CONSULTA POR INTERNET
Temas.....:	Reconocimiento contable de la Sede social de una copropiedad

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal 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 de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En un conjunto residencial se hizo una nueva sede social por valor de \$95.464.716 y el valor aprobado era de \$36.000.000 para ser sacados de excedentes de ejercicios anteriores, ya que estaba en el disponible en una fiducia (por excedentes de años anteriores).

En el Estado de Resultados lo están llevando al final como otro gasto adicional que está generando un déficit de \$69.319.945 que trasladan al patrimonio.

No se pidió durante el año cuota extraordinaria para CONSTRUIR LA OBRA, el déficit que genero dicha construcción se hizo después de que se agotaran todos los recursos que tenía disponible el condominio. Solo se pidió este año autorización a la Asamblea general por citación extraordinaria, para utilizar \$11.000.000 que tenía como Fondo de Imprevistos.

¿CÓMO DEBE CONTABILIZARSE DICHA CONSTRUCCIÓN DE LA SEDE SOCIAL?

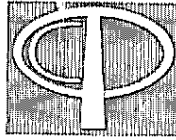
Según lo que conozco de la LEY 675 los activos no se puede contabilizar, sino que se manejan en cuentas de orden, pero en mi opinión no se puede mostrar como gasto, sino como retiros de los excedentes y de las reservas que se hayan generado contra el banco y en las cuentas de orden los gastos que se hayan generado por dicha construcción.

Este tema lo trate con la Contadora y con la Revisora fiscal y la posición de Ellas es que es un GASTO y que en el PATRIMONIO da los mismos que se muestre un déficit del ejercicio, que un excedente del año.

Además que ellas dicen que no es correcto sacar de los excedentes de los años anteriores los valores utilizados para la construcción. QUE POR DONDE SE MIRE ES UN GASTO".



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En relación con el tratamiento contable de la construcción de la sede social del conjunto residencial, objeto de su consulta, me permito manifestarle que respecto al reconocimiento de activos en entidades de propiedad horizontal, este organismo, al amparo de la Ley 43 de 1990, señaló mediante el Concepto 077 del 12 de Junio de 2007, que "(...) se entienden como recursos los activos disponibles representados en bienes muebles adquiridos por la copropiedad para su uso, que, teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control, entre los cuales podemos mencionar los aparatos y utensilios destinados al aseo y mantenimiento de las áreas comunes (Brilladoras, aspiradoras, etc.) y los muebles y enseres utilizados para la oficina de la administración (Equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.), cuando esta gestión sea realizada directamente.

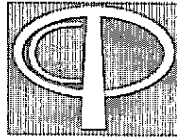
Añade que también pasan a ser activos de la copropiedad, los bienes comunes no esenciales que por decisión de la asamblea general legalmente adoptada sean desafectados conforme lo establece el Artículo 20 de la Ley 675 de 2001, puesto que el inciso primero de esta disposición señala expresamente que estos pasan a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal, hecho que genera un ingreso extraordinario para la copropiedad o un aumento del fondo social, si esa fuere la decisión de la asamblea.

Sin embargo, los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, recae sobre los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.

Ello obedece a que, como se ha anotado, la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, conlleva que la titularidad del dominio no corresponde a la copropiedad, sino que tales bienes, insistimos, pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

De la misma manera habrá de procederse con aquellos bienes muebles que por su naturaleza o destinación se incorporan al inmueble en torno al cual gira la copropiedad, conforme a las normas del derecho civil; ellos son igualmente de propiedad común y proindiviso de los copropietarios y por ende, no pueden registrarse como activos de la copropiedad, sin importar que se hayan adquirido durante la construcción del inmueble y/o durante su vida posterior. En esta categoría entran:

1. Por un lado, los denominados inmuebles por adhesión (Art. 656 y 657 del Código Civil) que son aquellos que, como su nombre lo indica, se adhieren permanentemente al inmueble principal, como otras construcciones o edificios, árboles, plantas y demás que no puedan retirarse sin dañar el inmueble.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. Por la otra, los inmuebles por destinación (Art. 658 del Código Civil), que son bienes muebles que por estar permanentemente destinados al uso y beneficio del inmueble principal, se reputan inmuebles integrantes de aquel, tal como ocurre con tubos, cañerías, baldosas, rejas, puertas, etc., que no pueden retirarse sin causar deterioro.

Como consecuencia, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, al no considerarse bienes o activos de la copropiedad, como se ha expuesto, tampoco deben ser objeto de reconocimiento contable en su contabilidad, no obstante lo cual se recomienda mantener un registro detallado de ellos mediante mecanismos idóneos para el efectivo control y seguimiento que sobre ellos debe ejercer la administración de la persona jurídica conformada por la copropiedad.

(...)

Es importante señalar que los bienes comunes esenciales y no esenciales de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la administración de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles, dada la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, pero la administración si tiene la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes. Es por ello que los bienes que por adhesión o distinción adquieren la calidad de inmuebles junto con los bienes comunes de los copropietarios no deben constituir un activo de la persona jurídica conformada para la administración de la copropiedad, considerando su calidad de bienes comunes destinados a la seguridad o funcionamiento de la copropiedad y cuya titularidad del dominio, como ya se dijo, no corresponde a la citada copropiedad, sino que pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

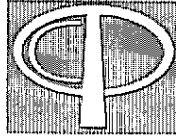
Aclara la orientación profesional comentada que el ente administrador de los bienes de propiedad horizontal o de unidades inmobiliarias cerradas requiere, para la realización de su cometido, una serie de bienes adquiridos con recursos de la copropiedad, que tienen la naturaleza de estar a disposición de la administración, como son los muebles y equipo de oficina, maquinaria o equipo, bienes que sí deben reconocerse como activos de ella en las cuentas correspondientes, son objeto de depreciación, amortización o agotamiento, de acuerdo con su vida útil, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico que consulten la realidad económica de la copropiedad.

Por su parte, el numeral 3.5.16 de la Orientación profesional sobre el ejercicio de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal, señala que "Los gastos están representados por las erogaciones 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 y la normatividad vigente". (Subrayado fuera de texto)

Así mismo, el numeral 3.5.5.2 de la citada orientación, establece en referencia al patrimonio de la copropiedad, que "El origen de la operación de las copropiedades proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos. La copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos periódicamente.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En el desarrollo de esta actividad pueden reflejarse excedentes en el Estado de Resultados, los cuales se harán parte del patrimonio de la Copropiedad así como las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios sobre dichos excedentes. Por tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo (excedente ó pérdida), las reservas que sobre estas se designen, así como donaciones que tengan afectaciones patrimoniales.

Así las cosas, los excedentes generados en el periodo deberán ser trasladados como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios. En ningún caso estos serán susceptibles de ser repartidos entre los copropietarios de la propiedad horizontal". (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, el reconocimiento contable de la sede social construida con recursos provenientes de excedentes de periodos anteriores, dependerá de si ésta ha sido desafectada o no, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 675 de 2001. Por lo cual, en el evento en que la edificación en donde funciona la sede social de la copropiedad haya sido desafectada, ésta debe reconocerse como un activo de la copropiedad reconociéndola como PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO; en tanto que, si tales bienes no han sido desafectados, deben reconocerse como un GASTO, en la medida en que representan para la copropiedad una salida real de efectivo, y que no se consideran un activo para la entidad, por ser de propiedad de los copropietarios.

En el segundo caso, la entidad puede revelarlos en cuentas de orden deudoras de control o a través de notas a los estados financieros.

Cabe resaltar que el hecho de que la sede social haya sido construida con recursos provenientes de excedentes de ejercicios anteriores, es transparente, en la medida en que dichos saldos deben permanecer en el patrimonio de la copropiedad hasta tanto ésta se liquide.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: JOHN EDWARD TORRES PINILLA
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA