

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

Bogotá D. C., 24 NOV 2014

Señor
Diego de Jesús Duque Jaramillo
Carrera 79 No.13 B 159 Apto. 602-5 Bogotá
dduque@cpaaicabrerayasociados.co
684-4444 Ext.125
Cel. 313-3422200

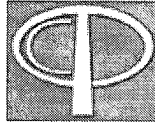
REFERENCIA	
Fecha de Radicado	25 de septiembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014- 521- CONSULTA
Tema	¿Una inversión en zonas comunes de un conjunto residencial se puede registrar como una mejora en propiedad ajena bajo NIIF?

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 a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

*Me permito hacerles la siguiente consulta relacionada con una **inversión que realiza la administración de una propiedad horizontal** comercial, la cual fue debidamente aprobada por la Asamblea General de Copropietarios.*

*Se requirió realizar una **inversión muy importante en el área de zonas comunes con el fin de prevenir un siniestro de inundación a la copropiedad, para lo cual ha obtenido una financiación a más de 10 de años con una entidad financiera para poder realizar dicha inversión, siendo lo más costoso las obras civiles.***



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

La Asamblea de Copropietarios aprobó la obra y el endeudamiento, por lo cual los recursos ingresaron a una cuenta bancaria de la administración, quien firma los contratos de obras civiles y realiza los pagos a los contratistas. Con la entidad financiera, quien firma como deudor del crédito es el representante legal de la Copropiedad.

Para poder, la administración, pagar la obligación financiera, mensualmente y durante la vigencia del crédito, (más de 10 años), se cobraría a cada copropietario una cuota extraordinaria mensual (es decir adicional a la cuota ordinaria de administración), la cual sería destinada para consignar en una cuenta bancaria especial, la cual se utilizaría para el pago de las obligaciones financieras a cargo de la copropiedad.

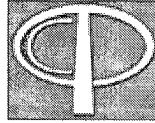
Actualmente, y bajo las normas contables colombianas, la inversión se contabilizó como un cargo diferido y está siendo amortizado durante la vigencia del crédito, y mensualmente la cuota extraordinaria es contabilizada como un ingreso.

Las inquietudes son las siguientes:

- 1. ¿Teniendo en cuenta que la copropiedades deben adoptar las NIIF, la obra realizada por la administración se puede contabilizar o mejor reclasificar a “mejoras en propiedades ajenas”, teniendo en cuenta que las copropiedades prácticamente no tienen activos fijos, excepto los muebles y enseres necesarios para realizar la labor de administración?**
- 2. ¿Se puede continuar amortizando dicho activo, “mejoras en bienes ajenos” por el tiempo restante de la vigencia de deuda?**
- 3. ¿En el estado de resultados, teniendo en cuenta que los propietarios pagan una cuota extra para el pago de la obligación, es adecuado la contabilización como ingreso de la cuota extraordinaria mensual y como gasto el valor amortizado de la obra, de tal manera que el efecto en los resultados sea cero? Esto se haría durante la vigencia de la deuda.**

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.



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

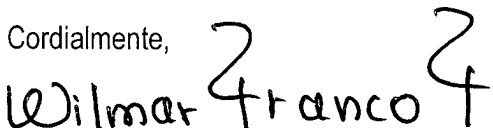
En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

El préstamo con el banco, los derechos de cobro a los propietarios y la obra deben ser registradas como transacciones separadas. En consecuencia, la entidad:

- a. Debe registrar el préstamo bancario como una obligación financiera aplicando los requisitos para la contabilización de los pasivos financieros al costo amortizado. Los costos financieros del préstamo deberán ser contabilizados como gastos en el estado de resultados.
- b. Debe registrar las obras como propiedades, planta y equipo y determinará la alícuota de amortización con base en las estimaciones de vida útil, método de depreciación y valor de salvamento. La vida útil del activo, que representa la estimación de la copropiedad del período durante el cual se puede usar el activo puede ser distinta del plazo del préstamo o del plazo en que la cuota extraordinaria es cancelada.
- c. Debe registrar las cuotas extraordinarias como un ingreso diferido, que con base en la información suministrada entendemos son iguales a las cuotas del préstamo e incluyen capital e intereses, el cuál será amortizado de tal forma que compense en el futuro los gastos financieros del préstamo y las alícuotas de amortización de la obra. Con base en la información disponible, entendemos que las cuotas extraordinarias son exigibles en la fecha en que la copropiedad efectúa los pagos del préstamo.

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: María Amparo Pachón Pachón.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia