

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

Bogotá D. C., 24 SEP 2014

Señor  
**JORGE RESTREPO GUTIERREZ**  
Consultor en NIIF  
Docente Universitario en temas de IFRS y NIAS  
Representante Legal de la firma IAMS Group S.A.S  
[jrestrepo.revisor@hotmail.com](mailto:jrestrepo.revisor@hotmail.com)  
[iamsgroupsas@hotmail.com](mailto:iamsgroupsas@hotmail.com)

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	20 de agosto de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-444- CONSULTA
Tema	Bienes comunes no esenciales - Propiedad Horizontal

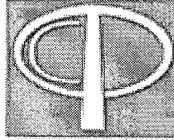
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, en aplicación de la facultad conferida en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y 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 1, 2 y 3, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Si bien en su concepto del 10 de febrero de 2014, el CTCP, ratifica que los bienes comunes no cumplen con la definición de activo del marco conceptual, en tanto que el control de los bienes comunes lo tienen los copropietarios, a quienes pertenecen, en proporción a su coeficiente de copropiedad, me permito solicitar un análisis más profundo teniendo en cuenta el principio de esencia sobre la forma.*

*Mi hipótesis es la siguiente: La forma legal es que estos bienes pertenecen a los copropietarios y la esencia es que la Propiedad Horizontal los controla, los explota económicamente, realiza contratos sobre estos bienes, dentro del marco de la Ley y el reglamento, pero con la libertad de administrarlos de manera eficiente. Si la Administración los controla creo que los bienes comunes no esenciales, explotados por la PH si cumplen con la definición de Activo y se deberían incorporar a los estados Financieros bajo NIIF.*

*En el artículo 32 de la Ley 675, encontramos que el objeto social de la persona Jurídica. Propiedad Horizontal, es: “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”. Entonces si las funciones administrativas del Gerente y del Consejo de Administración de una Copropiedad son: la Planeación, Dirección, Coordinación y control de los recursos y operaciones bajo su*



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

*administración, si bien la Asamblea de copropietarios puede disponer de bienes comunes no esenciales, desafectarlos y negociarlos, es a la Administración a quien compete su control, especialmente para aquellos bienes no esenciales que se pueden explotar económicamente, generando beneficios económicos para la Propiedad Horizontal, que a su vez utiliza estos ingresos para financiar gasto e inversión en cumplimiento del presupuesto de la copropiedad.*

*Teniendo en cuenta estas consideraciones, respetuosamente solicito el Concepto sobre este tema, para el cual la pregunta concreta es la siguiente:*

*¿Los bienes comunes no esenciales, controlados por la Administración de la Copropiedad, quien en virtud del reglamento o mandato de la Asamblea o Consejo de Administración, los puede explotar económicamente generando beneficios económicos para la Copropiedad, cumplen la definición y criterios del marco conceptual de las NIIF, para su reconocimiento e incorporación al balance de apertura?.*

**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.

Tal como ya lo indicó este Consejo en el Concepto que el consultante refiere, los bienes comunes sometidos al régimen de la propiedad horizontal no se pueden considerar activos si no cumplen las características de la definición de activo y la medición fiable del elemento. En el caso particular de los bienes comunes no esenciales de las copropiedades, su valor se encuentra implícito en el valor original del inmueble. Sin embargo, si llegase a ser factible su identificación y medición, se deben reconocer como activos en el Estado de Situación Financiera de Apertura, puesto que la copropiedad tiene el control y recibe los beneficios económicos generados por ellos.

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: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP