



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

CTCP - 2015 - 00138

Bogotá, D.C.,

Señora  
**ALBA LUCIA OROZCO**  
Orozco y Asociados Consultores SAS  
Calle 90 No 13ª - 20 Oficina 704  
256 6941  
contacto@albaluciaorozco.com



Destino: Externo  
Asunto: **Consulta**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	06 de 11 de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-620- CONSULTA
Tema	NIIF para pymes en propiedades horizontales

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, de acuerdo con lo dispuesto 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 la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"De la manera más atenta y respetuosa me permito formular las siguientes consultas:*

#### I CONSIDERACIONES PREVIAS

*En Colombia existe una figura sui generis denominada propiedad horizontal que está regulada por la Ley 675 de 2001 como una persona jurídica de naturaleza civil sin ánimo de lucro.*

*Al tenor del artículo 1º de la Ley, en la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.*

*Según el artículo 3º, los bienes comunes pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados.*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)





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

*El coeficiente de copropiedad corresponde a la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*

*Para propósitos del impuesto predial, las zonas comunes deben ser declaradas y pagadas con el impuesto predial del inmueble de propiedad privada, en proporción al coeficiente de copropiedad que le haya sido asignado al respectivo copropietario<sup>1</sup>.*

*Es claro, en consecuencia, que las zonas comunes pertenecen a los copropietarios en común y proindiviso y que un porcentaje de propiedad está incluido en el valor catastral del inmueble del respectivo copropietario.*

*La persona jurídica que administra la propiedad horizontal, como su nombre lo indica, realiza una labor de administración que incluye la facultad para explotar económicamente los bienes comunes<sup>2</sup>.*

*Es por ello que la persona jurídica registra en su contabilidad los ingresos provenientes de dicha explotación económica, pero dichas contraprestaciones económicas no son para el beneficio de la persona jurídica, sino para el beneficio común de la copropiedad y se destinan al pago de expensas comunes o gastos de inversión, según lo decida la asamblea general, tal y como lo dispone el artículo 19 parágrafo 2º de la Ley.*

## II CONSULTAS

Con fundamento en las consideraciones expuestas nos permitimos preguntar:

- 1) *¿Debe la persona jurídica que administra la propiedad horizontal reconocer en su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES, los activos que conforman las zonas comunes esenciales y no esenciales? Para el efecto, es conveniente tener en cuenta que:*
  - i) *Dicha persona jurídica no es propietaria de los activos que conforman los bienes comunes tanto esenciales como no esenciales y además no deriva ningún beneficio económico de tales activos, en la medida que al tenor del artículo 19 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001 "Las contraprestaciones económicas que se obtengan por la explotación económica de bienes comunes serán para el beneficio común de la copropiedad<sup>3</sup> y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general".*
  - ii) *Quién tiene el poder de decisión sobre el destino de las contraprestaciones económicas producto de la explotación de los bienes y zonas comunes es la asamblea de copropietarios.*
  - iii) *Los beneficios de dicha explotación recaen en los copropietarios y no en la persona jurídica, en la medida que son destinados, por decisión de la asamblea de copropietarios, a cubrir gastos del edificio o conjunto, el cual a su turno, es de propiedad común y proindiviso de los copropietarios de los bienes privados.*

<sup>1</sup> Concepto Secretaría Distrital de Hacienda No. 2012ER97894 del 11 de octubre de 2012

<sup>2</sup> Artículo 19 Ley 675 de 2001

<sup>3</sup> Entiéndase por copropiedad "una forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el propósito de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad" (artículo 1º Ley 675/01)



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

- 2) *Si la respuesta a la pregunta anterior fuere afirmativa, en el sentido de que es obligatorio incluir los bienes comunes como activos de la persona jurídica, surge la siguiente pregunta: ¿Cuál es el método de medición en el momento del reconocimiento, dado que no existe un costo de adquisición, ya que la persona jurídica nunca ha adquirido tales bienes?*
- 3) *¿Las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias deben ser reconocidas como un ingreso de la persona jurídica? Si no fuere así, existiría siempre una pérdida para aquellas propiedades horizontales que no explotan bienes comunes y realizan los gastos con el producto de las cuotas de administración.*
- 4) *¿Cuál es el tratamiento que se le debe dar al Fondo de Imprevistos?"*

**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.

El CTCP se ha pronunciado en diferentes conceptos sobre los temas objeto de su consulta. En el cuadro siguiente incorporamos un resumen de estos:

Descripción	# Concepto
1. <i>¿Debe la persona jurídica que administra la propiedad horizontal reconocer en su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES, los activos que conforman las zonas comunes esenciales y no esenciales?</i>	2014-165; 2014-369; 2014-444; 2014 672
2. <i>Si la respuesta a la pregunta anterior fuere afirmativa, en el sentido de que es obligatorio incluir los bienes comunes como activos de la persona jurídica, surge la siguiente pregunta: ¿Cuál es el método de medición en el momento del reconocimiento, dado que no existe un costo de adquisición, ya que la persona jurídica nunca ha adquirido tales bienes?</i>	2014-172; 2014-336
3. <i>¿Las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias deben ser reconocidas como un ingreso de la persona jurídica?</i>	2014-246; 2014-521; 2014-702
4. <i>¿Cuál es el tratamiento que se le debe dar al Fondo de Imprevistos?"</i>	2014-134; 2014-246; 2014-325; 2014-428; 2014-506; 2014-607; 2014-702; 2014-746;



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

### Bienes comunes esenciales

*“Los bienes comunes esenciales los cuales son 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 no cumplen con los criterios para ser reconocidos como activos dentro del estado de situación financiera” (Concepto 2014-672).*

### Bienes comunes no esenciales

*“En el caso de los bienes comunes no esenciales sometidos al régimen de la propiedad horizontal son activos siempre que cumplan los criterios para su reconocimiento. Para tal fin se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley 675 de 2001, que dice:*

*“Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. (...)” (Concepto 2014-672).*

### Medición de Propiedad, Planta y Equipo en el Estado de Situación Financiera de Apertura

*“De acuerdo con lo establecido en el párrafo 35.10, de la NIIF para Pymes, en el cual se plantea una serie de exenciones en el momento de la preparación de los estados financieros en la fecha de transición, este párrafo establece dos alternativas para el tratamiento de la propiedad, planta y equipo:*

*“(c) Valor razonable como costo atribuido. Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.*

*(d) Revaluación como costo atribuido. Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por utilizar una revaluación según los PCGA anteriores, de una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF o en una fecha anterior, como el costo atribuido en la fecha de revaluación.”*

*De lo anterior, a) se puede concluir que no es obligatorio contratar un perito para que valore los activos en el momento de la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), si la compañía opta por el valor revaluado bajo los PCGA anteriores como costo atribuido, en todo caso, si se escoge esta opción, la entidad deberá reversar el superávit por revalorización contra los ajustes en el patrimonio por la aplicación por primera vez de este marco técnico normativo y ajustar el valor de las depreciaciones desde la fecha en que realizó el último avalúo de acuerdo con los PCGA anteriores. En otras palabras, deberán medirse estos activos en la fecha de transición de acuerdo con la NIIF para las Pymes; b) En el evento en el que la entidad decida aplicar el valor razonable como costo atribuido en la fecha de transición deberá realizar una valoración de los activos.” (Concepto 2014-172).*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)





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

### Cuotas extraordinarias

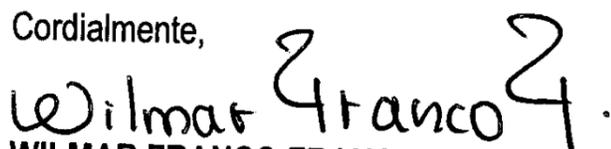
*“Si la entidad recibe cuotas extraordinarias para la realización de nuevas obras o mejoras en la copropiedad y los recursos recibidos no cumplen los requisitos para ser reconocidos como ingresos ordinarios de la copropiedad, pero la administración concluye, sobre la base de la información disponible, que estas obras deben ser reconocidas como activos de la copropiedad, lo más útil es registrar los recursos recibidos como un ingreso diferido, de tal forma que la amortización futura de esta partida compense en el resultado los gastos reconocidos por la amortización o depreciación de los activos. De esta forma se logra una mejor correlación entre los ingresos y los gastos de la copropiedad y se evita que en un período se registren las cuotas extraordinarias como ingresos y en otros períodos distintos se registren los gastos por la amortización o depreciación de los activos” (Concepto 2014-702).*

### Fondo de imprevistos

*“Dentro de la cuota de administración que se cobra a los copropietarios está incluido el aporte al Fondo de Imprevistos a que se refiere el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001. Este fondo está destinado a atender obligaciones o expensas imprevistas, por tanto, los ingresos que se reciban con destinación a este fondo se deben registrar como un ingreso de actividades ordinarias de acuerdo con la sección 23 del Decreto 3022 de 2013; una vez se efectuó el cobro de las cuotas de administración, se trasladará de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo-caja a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo- Fondo de Imprevistos, la parte correspondiente al mismo; cuando se presente el imprevisto, los desembolsos relacionados con este, se registrarán como gastos del período con cargo a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo- Fondo de Imprevistos.” (Concepto 2014-134).*

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: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

