



CTCP-10-00942-2017

Bogotá, D.C.,

Señora
INGRID CASTELLANOS GUTIERREZ
iecastellanosg@hotmail.com

Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	25 de Mayo de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-465 CONSULTA
Tema	Inquietudes Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Las propiedades horizontales deben aplicar alguno de los marcos técnicos normativos referente a las NIIF, dependiendo del Grupo al que pertenezca. La Administración debe distinguir la definición de Provisión y efectivo restringido.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSULTA (TEXTUAL)

"El Edificio Bulevar 42 es una propiedad horizontal de naturaleza mixta regida bajo lo establecido en la Ley 675 de 2001 que se encuentra en el proceso de implementación de la nueva normatividad a propósito de la expedición de la Ley 1314 de 2009, razón por la cual han surgido puntos de vista bastante distantes sobre el asunto y es por ello que acudimos al organismo que usted preside con el fin de dilucidar los aspectos sobre los cuales el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se resuelvan las inquietudes que se formulan en los siguientes párrafos:

a. Efectivo de Uso Restringido:

Además de la calidad de "efectivo de uso restringido que debe tener el fondo de imprevistos" debe efectuarse también ésta calificación a las reservas (provisiones) efectuadas (sic) las cuales tienen una destinación específica como es el caso concreto de dos aspectos únicos para la copropiedad como son:

i. Provisión creada para obras requeridas y no presupuestadas para los locales del pasaje comercial y para los apartamentos, la cual nació de presupuestos del años anteriores (sic) y que de hecho se alimenta mensualmente con una alícuota presupuestada y aprobada para la vigencia actual

ii. Provisión para la implementación de Niif.

Una de las consideraciones que se tiene para aseverar que éstos dos aspectos deben tener este tratamiento (Efectivo de Uso Restringido) obedece precisamente a que el efectivo restringido surge de una decisión de gestión (Consejo de Administración) para asignar fondos a una causa, así como se hace cuando nace por ejemplo de una obligación legal, como una ley o una orden judicial, o con base en requisitos contractuales por ejemplo.

Se pregunta, si el tratamiento sugerido como Efectivo de Uso Restringido a los recursos provenientes de estas dos provisiones es aplicable.

b. Activos Fijos:

Por ser este tema uno de los temas de mayor diferencia de criterio, se transcribe textualmente lo afirmado por uno de los profesionales sobre el asunto así:

Sin embargo, la otra parte discrepa completamente de la postura efectuada por cuanto:

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, así

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



"Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos.

De igual manera de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo un activo es un recurso controlado por la entidad, resultado de sucesos pasados, y del que la entidad espera obtener en el futuro, beneficios económicos

Ahora, de acuerdo con el Concepto (11-02-2014) emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública define que:

... "los bienes comunes en una propiedad horizontal no pueden ser considerados como activos, dado que el control no recae en la copropiedad sino que tales bienes pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad, por lo tanto, al igual que en la normatividad legal vigente, no se incluyen en el Estado de Situación Financiera."...

Es decir que los bienes comunes de la Copropiedad que pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados y por lo tanto forman parte de su patrimonio como motobombas, planta eléctrica, ascensores, tanque de agua, cubiertas, gimnasio entre los principales no pueden perder su esencia como consecuencia de los mantenimientos bien sea de carácter preventivo o correctivo, es decir que por el hecho de por ejemplo cambiar una de sus partes como es una de las motobombas del sistema hidráulico que por su uso y desgaste requiere su sustitución (esto por cuando el sistema no solo lo componen las motobombas sino las tuberías, válvulas, filtros, depósitos y demás elementos) no implica que se convierta en activo uno de sus repuestos, ya que éste es solo un elemento necesario para el funcionamiento de todo el sistema que si está comprendido dentro de los bienes comunes que deben ser objeto de mantenimiento y conservación y no por esto, éstos bienes comunes no se pueden considerar Propiedad Planta y Equipo y por consiguiente no se contabilizarán en el Estado de Situación Financiera

Así lo menciona también la Orientación Técnica No 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública que reza:

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



... no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparación de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad. (Subrayado mío)

En este orden de ideas, respecto a este tema se consulta si el reemplazo del tanque en el sistema hidráulico se debe considerar como un activo para la copropiedad.

En el mismo sentido, indicar si elementos como tapetes, puertas divisorias, divisiones de espacios entre otros pueden tener éste tratamiento (activos, ya que es claro que el Conjunto de estos elementos no espera beneficios económicos futuros sino por el contrario están dispuestos para el goce y disfrute de cada uno de los propietarios del Conjunto).

c. Provisiones:

Como se enunció en el punto a) de este escrito la Copropiedad tiene dos provisiones registradas en el pasivo de la Copropiedad, así.

_ Provisión creada para obras requeridas y no presupuestadas para los locales del pasaje comercial y para los apartamentos, la cual nació de presupuestos del años anteriores y que de hecho se alimenta mensualmente con una alícuota presupuestada y aprobada para la vigencia actual

_ Provisión para la implementación de Niif.

Teniendo en cuenta que la Nic 37 define conceptos claros como:

Provisión: Es un pasivo sobre el que existe incertidumbre de su valor o vencimiento.

Pasivo: Es una obligación presente que tiene la empresa (Conjunto), que se ha producido como consecuencia de sucesos pasados, y que para cancelarla al vencimiento, la empresa (Conjunto) debe desprenderse de recursos económicos.

Debe registrarse una provisión siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

_ La empresa presenta una obligación presente legal o implícita como resultado de un suceso pasado.

_ Es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación

_ Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Una obligación reconocida como provisión debe tener la existencia de un tercero al que se le debe satisfacer el importe.

Además, para incluir la propiedad (sic) planta y equipo dentro de la aplicación por primera vez en el estado de apertura es necesario para incluir el costo de las propiedades la utilización de cualquiera de los criterios que establece la normativa, es decir:

- Un avalúo técnico efectuado en la fecha de transición*

Handwritten signature

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



- El saldo que se trae en los registros contables anteriores, siempre y cuando cumplan con los criterios de reconocimiento de esta norma (Transcritos anteriormente)

Con base en lo expuesto, que ha indicado por parte de uno de los profesionales que éstas provisiones deben reclasificarse al patrimonio por cuanto no constituyen un pasivo para la Copropiedad, situación que adicionalmente también se puede concluir de lo establecido en la Orientación 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública donde indica que:

... La copropiedad reconocerá provisiones cuando existe una obligación probable como resultado de un suceso pasado, la cual implica el futuro desprendimiento de recursos (activos) para su pago y se pueda medir de manera fiable, para lo cual utilizará la mejor estimación posible...

... Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. (Subrayado mío)

Así las cosas, se consulta si resulta procedente continuar con el registro de estas provisiones en un pasivo o deben trasladarse al patrimonio con base en las consideraciones expuestas.

d. Fondo de Imprevistos:

En este sentido el concepto de una de los profesionales de la materia precisa:

13.1.2 PROVISIONES NO CORRIENTES

Corresponde a apropiaciones de dinero dispuesta en Asamblea de Copropietarios con destinación específica y cuya realización excede el periodo del ejercicio social.

FONDO DE IMPREVISTOS: La Copropiedad destinara el 1% del presupuesto anual de gastos comunes para el Fondo de Imprevistos, según Artículo No 35 de la Ley 675 de 2001, este fondo se puede utilizar solamente como la aprobación de la Asamblea General de Propietarios. El fondo de Imprevistos se debitara al momento de su constitución e incremento y se acreditara por los retiros para su utilización o cancelación.

El fondo de imprevistos debe estar monetizado en cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo como de uso restringido.

Sin embargo, se difiere de esta postura por cuanto se afirma que el Fondo de Imprevistos no puede ser definido como una Provisión sino parte del patrimonio, basado en lo siguiente:

Orientación 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública:

Para un mejor control la Asamblea de Propietarios podrá autorizar que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En todo caso, el fondo de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

Gobierno de Colombia

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Todos por un Nuevo País



GD-FM-009.v12



copropiedad. Este tratamiento, evita que los excedentes generados por al copropiedad y los fondos reservados afecten el presupuesto de ingresos y gastos de periodos futuros.

... Si al cierre del periodo la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo, este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en periodo que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.

"Se entiende que para que la partida corresponda a un pasivo, debe cumplir los criterios de reconocimiento, lo cual incluye la condición que se haya originado ya la obligación de liquidar la deuda contraída con un tercero, o que la partida genere un activo para la copropiedad"2...

Los párrafos anteriores indican, que el Fondo de Imprevistos no puede corresponder a un pasivo para la Copropiedad y por tanto al estar en el proceso de implementación debe definirse como una política acorde con la normatividad vigente.

Ahora, teniendo en cuenta que ni la Ley ni los Decretos expedidos establecen expresamente quién debe aprobar las políticas contables. Basados en lo que dice la Sección 10 y la NIC 8, y en los mismos fundamentos conceptuales de las normas internacionales se establece que las políticas contables deben ser aprobadas por una junta directiva, aunque sean elaboradas por la gerencia o en este caso por un tercero. Puesto que no resultaría apropiado que el gerente (administrador) apruebe sus mismas políticas sin la autorización de un órgano superior.

Concretamente, sobre este aspecto se consulta si es procedente dejar contabilizado el fondo de imprevistos en una cuenta del pasivo o se debe presentar en el patrimonio de la Copropiedad."

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.

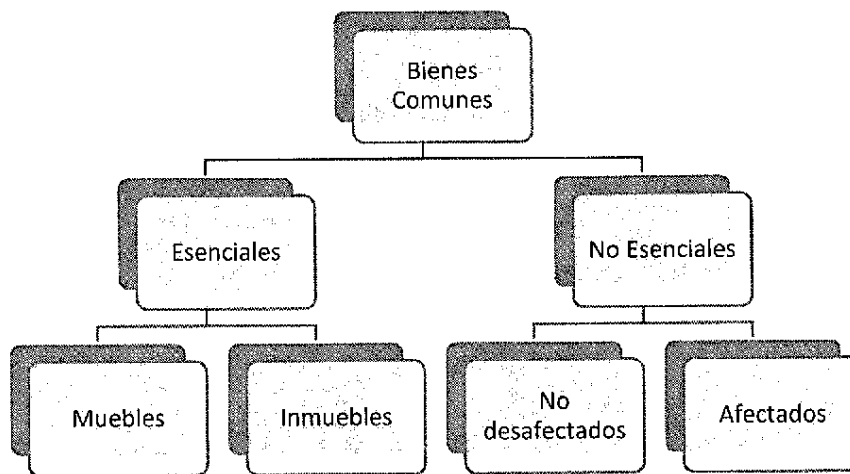
A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos:

1. El concepto de provisión es diferente al concepto de efectivo restringido, una provisión es un pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto, por lo cual, una provisión no puede considerarse un efectivo restringido.



Ahora bien, los conceptos a que hace referencia el consultante no corresponden a una provisión debido a que no cumplen con la definición de pasivo, se trata de un dinero que se restringe de las alícuotas pagadas por los copropietarios para esos futuros gastos. Es decir, corresponde a un efectivo restringido y no una provisión.

2. Los bienes comunes podrán ser reconocidos contablemente dependiendo de su objeto, es decir debe determinarse qué tipo de bien es:



Ahora bien, una vez seleccionado el tipo de bien, debe aplicarse los criterios indicados en la tabla Cuadro No. 7 "Criterios para la contabilización de Bienes comunes" del Documento Orientación Técnica No 15 "Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", la cual puede consultar en el sitio web www.ctcp.gov.co enlace Publicaciones – Orientaciones Técnica.

Adicionalmente, en el caso de que la copropiedad deba reconocer dichos bienes, deberá aplicar lo normado en la Sección 35 de la NIIF para las PYMES, la NIIF 1 ó el Capítulo 15 del anexo 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, para la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura, según el marco técnico normativo aplicable.

3. En nuestra opinión, la aprobación de las políticas contables corresponde a un procedimiento de carácter interno de la copropiedad. Por consiguiente, esta facultad depende de las atribuciones conferidas en los estatutos, bien sea a la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración o a la administración para este fin (Administrador y Contador).

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



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 de la Ley 1755 de 2015, 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.

Atentamente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León
Revisó y aprobó: Gabriel Gaitán León / Daniel Samiento



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 31 de Julio del 2017

1-INFO-17-011158

Para: **IECASTELANOSG@HOTMAIL.COM**
2017-465

2-INFO-17-008195

Asunto: 2017-465 PGO

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-465.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador(571) 6067676
www.mincit.gov.co

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO**

 **TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
Con el Estado. Sin Fronteras.



GD-FM-009.v12

