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

CTCP-10-01013-2015

Bogotá, D.C.,

MinCIT
2-2015-019012
2015-11-26 08:30:50 AM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES:DIEGO ARMANDO CARVAJAL

Señor
ARMANDO CARVAJAL
carvajarm23@hotmail.com

Asunto: **Consulta**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	16 de octubre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-898– CONSULTA
Tema	Bienes comunes esenciales - PH

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 acuerdo al asunto y de manera muy atenta y respetuosa me dirijo a Usted con el fin de realizar la siguiente consulta acerca de los bienes comunes de una propiedad horizontal tales como: Motobombas de agua, planta eléctrica, transformadores de 800 kva y strip telefónico, gradas eléctricas, ascensores, etc., son equipos que facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados y son indivisibles.

Doctor Franco estos equipos o bienes mencionados anteriormente, en el momento de recibir el Edificio, o Conjunto residencial, de la firma constructora por parte del Consejo de Administración y Administración de la propiedad horizontal deben incluirlos en el Balance General de la Administración estos equipos?. Si fuere afirmativa su respuesta, Doctor con que (sic) valor o costo se deberían ingresar estos equipos a la contabilidad de la Administración de la propiedad horizontal ?. Y en su defecto, si no se deben incluir en el balance social de la Administración y si en una propiedad horizontal tienen estos equipos contabilizados en el balance y a su vez se les está depreciando mes a mes, se deben sacar del balance general de la Administración. Si es necesario retirarlos, cual (sic) sería el procedimiento contable para realizarlo ya que afectaría sustancialmente el patrimonio reflejado en el balance general de la Administración 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.

Los bienes descritos en la consulta son **bienes comunes esenciales** los cuales son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Estos bienes no deben ser reconocidos en los estados financieros de 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, están en cabeza de los copropietarios, más allá de que la copropiedad a nombre de estos tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.

En el caso expuesto en la consulta en que se afirma que la copropiedad posee bienes comunes esenciales reconocidos en los estados financieros y suponiendo que se encuentra en el año de transición del Grupo 2, los estados financieros oficiales aún se presentan bajo los Decretos 2649 y 2650 de 1993, por lo cual el error debe corregirse tan pronto se detecte tal como lo establece el artículo 106 del Decreto 2649 de 1993.

> *"**Reconocimiento de errores de ejercicios anteriores.** Las partidas que correspondan a la corrección de errores contables de períodos anteriores, provenientes de equivocaciones en cómputos matemáticos, de desviaciones en la aplicación de normas contables o de haber pasado inadvertidos hechos cuantificables que existían a la fecha en que se difundió la información financiera, se deben incluir en los resultados del período en que se advirtieren."*

Ahora bien, para la adopción por primera vez del nuevo marco técnico normativo del Grupo 2, la copropiedad debe comenzar con la construcción del primer año de información financiera partiendo de la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura - ESFA-, para el cual la copropiedad debe hacer uso del literal b) del párrafo 35.7 de la Sección 35 de la NIIF para las PYMES, que establece:

> *"no reconocer partidas como activos o pasivos si esta NIIF no permite dicho reconocimiento"*

Sobre el tratamiento contable y la información financiera de copropiedades, el CTCP ha expedido la Orientación Técnica 015, la cual le invitamos a consultar para una mayor claridad. Este documento se puede consultar en el siguiente link: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102 o en la ruta www.ctcp.gov.co / publicaciones / Orientaciones Técnicas/ Documento 15.

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.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.