P

reguntado sobre el tratamiento aplicable a los bienes comunes bajo el nuevo marco de las Normas Internacionales de Información Financiera, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública manifestó 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*. (…) –Concepto 1 de febrero 10 de 2014)-.

Posteriormente (Concepto 178 de agosto 29 de 2014) el mismo Consejo manifestó; “(…) *los bienes comunes y otros bienes en una propiedad horizontal pueden ser considerados como activo, si cumplen con lo indicado en el párrafo 2.15 (a) del estándar antes mencionado, el cual dice: "Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.". A su vez, el párrafo 2.19 de la NIIF para las Pymes, señala, "Al determinar la existencia de un activo, el derecho de propiedad no es esencial. Así, por ejemplo, una propiedad mantenida en arrendamiento es un activo si la entidad controla los beneficios que se espera que fluyan de la propiedad."* (…)

Desde el [Decreto 2649 de 1993](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/1993-decreto-2649.doc) nuestra legislación incorporó el concepto de control sobre los recursos. A pesar de ello aún no se domina esta concepción. El caso de las propiedades horizontales regidas ahora por la [Ley 675 de 2001](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html) ha dado y dará mucho que decir, en primer lugar porque afecta la vida cotidiana de muchísimos habitantes del territorio y en segundo lugar porque los mandatos de dicha ley no han sido ni podrán ser modificados por los decretos expedidos en desarrollo de la [Ley 1314 de 2009](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314.pdf), decretos de menor jerarquía que la que corresponde a esta ley.

La propiedad horizontal comprende conjuntos diversos (uso residencial, uso comercial y uso mixto), regula propiedades privadas y comunes (esenciales y no esenciales, comunes de uso exclusivo), define conceptos tales como erogaciones y recursos patrimoniales, obliga a constitución de un fondo de imprevistos, enumera los estados e informes que se deben presentar, entre los cuales incluye la elaboración de un presupuesto, impone en algunos casos y en los demás permite la existencia de un revisor fiscal, amén de otras disposiciones afines con estos asuntos.

Como si fuera poca la dificultad, las normas colombianas ([Decreto Reglamentario 3022 del 2013](http://www.mincit.gov.co/publicaciones.php?id=6491)) señalan que “(…) *A menudo, las Pymes producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.* (…)

Como se ve nos falta mucho por profundizar

*Hernando Bermúdez Gómez*