



El progreso
es de todos

Mincomercio

CTCP-10-00282-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

JUAN CARLOS RIVERA BOCANEGRA

E-mail: jcriverab@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-005285

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	21 de febrero de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2019-0171-CONSULTA
Código referencia	O-4-960
Tema	Contabilización bienes comunes en PH

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, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 3° 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:

Una copropiedad registrará en sus estados financieros solamente los bienes comunes no esenciales cuando hayan sido desafectados, en los términos de la Ley 675 de 2001, y considerando las directrices establecidas en el marco técnico que le sea aplicable a la entidad, conforme las disposiciones del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015, así como las pautas incorporadas en la Orientación Técnica 015 copropiedades de uso residencial o mixto.

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSULTA (TEXTUAL)

“¿Qué criterio de contabilización de bienes comunes, Activo o Gasto, debe seguir una copropiedad al adquirir muebles para la zona de la piscina y para la sede social, de uso común, cuya adquisición se hace con las expensas comunes ordinarias y/o con los excedentes de la copropiedad? Estas adquisiciones han sufrido un proceso de desafectación, en el que se transfirió a la copropiedad, los riesgos y beneficios inherentes a estos activos.”

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Conforme la pregunta del peticionario, sea lo primero recordar las directrices en materia contable están definidas en los marcos técnicos normativos establecidos en el anexo 1 (grupo 1), anexo 2 (grupo 2) y anexo 3 (grupo 3), del Decreto Único Reglamentario 242 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente, es relevante tener presente las siguientes definiciones establecidas en la Ley 675 de 2001:

“Artículo 3. (...) 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.

Bienes comunes esenciales: Bienes 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. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”

De otra parte, en la Orientación Técnica No. 015 copropiedades de uso residencial o mixto, expedida por el CTCP, se establecen directrices en materia contable que podrán ser observadas por las copropiedades, dentro de las que destacan (páginas 42-43):

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

"Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad

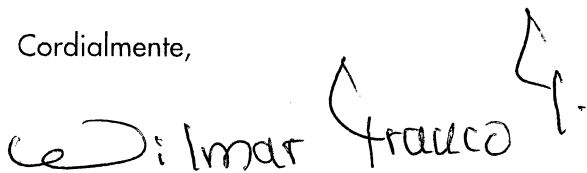
Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

En conclusión, una copropiedad registrará en sus estados financieros solamente los bienes comunes no esenciales cuando hayan sido desafectados, en los términos de la Ley 675 de 2001 y considerando las directrices establecidas en el marco técnico que le sea aplicable a la entidad, conforme las disposiciones del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015, así como las pautas incorporadas en la Orientación Técnica 015 copropiedades de uso residencial o mixto.

Tratándose de bienes muebles adquiridos para la zona de la piscina y la sede social, que son de uso común para los copropietarios, se entendería que ellos son activos de la copropiedad, quien los ha adquirido con excedentes o con recursos de los copropietarios, y por ello deberían contabilizarse de acuerdo con lo establecido en el marco técnico aplicado por la copropiedad; si tienen una vida útil superior a un año, se entendería que cumplen las condiciones para formar parte de las propiedades, planta y equipo.

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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCPC

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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

Bogotá D.C., 21 de Marzo del 2019

1-2019-005285

Para: **jcriverab@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2019-007285

NOTIFICACIONES@MINCIT.GOV.CO

Asunto: consulta 2019-0171

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0171 O-4-960 Contabilizacion bienes comunes en PH.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco-luis henry moya moreno-leonardo varon garcia

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20