



CTCP-10-00372-2017

Bogotá, D.C.,

Señor
ARLEY SOLER
EDIFICIO EMERALD TRADE CENTER
emeraldtradecenter@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-004800
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	07 de 03 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-204-CONSULTA
Tema	BIENES NO ESENCIALES 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, 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

Les escribo porque la Copropiedad a la cual represento decidió en Asamblea Extraordinaria vender un Área Común No Esencial de Uso Exclusivo la cual se convertirá en bien privado, según Concepto emitido por ustedes, no contabilizamos las zonas comunes, por tal motivo quisiera saber cuál costo y cuales cuentas contables debería aplicar y deducir para poder pagar el Impuesto de Renta y afectar la Contabilidad apropiadamente.

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.





En primer lugar debemos anotar que las opiniones de este Consejo solo tienen efectos contables. Las consecuencias fiscales que se derivan de la desafectación y posterior venta de los bienes comunes no esenciales deben ser consultadas en las normas tributarias y las dudas resueltas por la Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN. Además de lo anterior, entendemos que para la desafectación de los bienes comunes no esenciales la copropiedad ha cumplido con todas las disposiciones legales que son pertinentes en estos casos (Ver Art. 20 de la Ley 675 de 2001 y otras normas), y que la Asamblea de Copropietarios ya ha definido el uso que se dará a los recursos que resultan de la desafectación y la posterior venta del activo.

Para efectos contables lo primero que se debe realizar es la incorporación de los bienes desafectados en la contabilidad de la copropiedad, para lo cual se tendrá en cuenta si los bienes han sido transferidos a título gratuito, con condiciones o restricciones, o si ellos representan un aporte de los copropietarios. En el reconocimiento inicial del bien desafectado lo más probable es que se requiera la realización de un avalúo que permita determinar el precio (costo) por el que será incorporado el bien desafectado en la contabilidad de la copropiedad.

Si con posterioridad a la fecha de reconocimiento inicial del bien la copropiedad realiza la disposición de este, o no se espera que se generen beneficios, se procederá a dar de baja el activo y reconocer los nuevos activos o pasivos, que podrían estar representados por efectivo, un derecho a recibir efectivo, una cuenta por cobrar o una obligación de desempeño. Las diferencias entre el valor en libros del activo y los nuevos activos o pasivos registrados se reconocerán directamente en el estado de resultados.

La Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, en la página www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones/orientaciones técnicas, establece lo siguiente en relación con los bienes comunes y bienes desafectados:

Bienes comunes de uso exclusivo

“Los bienes comunes de uso exclusivo son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. (...) Los bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.”

“Los bienes comunes desafectados, son aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de dominio de la copropiedad mediante escritura pública debidamente registrada, previa autorización de las autoridades competentes y la aprobación de la Asamblea de Propietarios con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad¹. Estos bienes serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos. En un proceso de desafectación, los activos, los pasivos, ingresos y gastos que se transfieren a la copropiedad, generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los periodos futuros. (...)

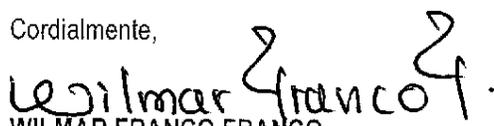
¹ Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.



Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el anexo técnico de los decretos reglamentarios 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013 (Grupo 2) o 2706 de 2012 (Grupo 3) o en otras normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. En el cuadro No. 7 se incluye un resumen de las distintas situaciones que podrían presentarse al contabilizar los bienes comunes."

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cfió 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 CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Gaitán L., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CTCP-10-00373-2017

Bogotá, D.C.,

Doctora

JACQUELINE CAMELO MORENO

Jefe de Coordinación de Relatoría
Subdirección de Gestión de Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica DIAN
Cra. 8 No. 6 C 38 Pis 6, Bogotá

Asunto: Consulta 1-INFO-17-004800
Destino: Externo
Origen: 10


Mincit
2-2017-005881
2017-04-04 12:18:48 PM FOL: 1
MEDIO: Mensajero ANE: 1
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: DIAN--

 No. Radicado 000E2017011558
Fecha 2017-04-06 11:16:02 AM
Remitente MINCOMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
Destinatario Sede NIVEL CENTRAL
Depen COO RELATORIA
Folios 2 Anexos 0


COR000E2017011558

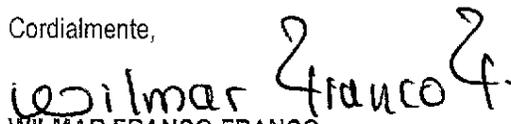
REFERENCIA	
Fecha de Radicado	07 de 03 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-204-CONSULTA
Tema	TRASLADO BIENES NO ESENCIALES EN PH

Respetada doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida del señor **Arley Soler**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de ella.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Anexo: Lo anunciado en 1 folio

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Gaitán L., Luis Henry Moya M.

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

Bogotá D.C., 7 de Abril del 2017

1-INFO-17-004800

Para: **consultasctcp@mincit.gov.co**

2-INFO-17-004029

CONSULTAS CTCP

Asunto: Consulta 2017-204 mapp

Buenas tardes

Adjunto respuesta a Consulta 2017-204 mapp

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2017-204.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO



