

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-026745 / 1-2022-026746
Fecha de Radicado	08 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0457
Tema	Derechos reales – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

1. El artículo 2 de nuestro reglamento de propiedad horizontal, reza textualmente así:

“SEGUNDA: Que fundamentado en la Ley 300 de Julio 26 de 1996 (Por la cual se expide la ley de turismo y se dictan otras disposiciones), Ley 1101 de 22 de Noviembre de 2006 y en el Decreto 1076 de Abril 14 de 1997 (Por el cual se reglamenta el sistema de tiempo compartido), artículos 6,7,8, y concordantes , obrando , como quedo dicho , en nombre y en representación legal del “(...)”, por medio del presente instrumento se ratifica que, el inmueble 2 identificado ante la oficina de registro de instrumentos públicos del circuito de Sincelejo con la matrícula inmobiliaria número (...), continúa afectado al sistema de TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO, en la modalidad de multipropiedad de carácter flotante, para operar bajo el SISTEMA DE SEMANAS pero sometido al régimen de la propiedad horizontal contemplado en la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO PRIMERO. en virtud del sistema especial de tiempo compartido turístico en su modalidad de multipropiedad, por semanas flotantes, el derecho de propiedad pleno que “El establecimiento de tiempo compartido turístico (...)” ejerce sobre cada uno de los apartamentos y cabañas que conforman el establecimiento de tiempo compartido turístico, así como las instalaciones deportivas, zonas verdes, áreas comunes muebles y enseres, lo divide en novecientas treinta y seis (936) cuotas partes para transferirle por escritura pública, al titular por cada derecho que lo adquiera, una novecientas treinta y seis cada parte (1/936) del “El Establecimiento de Tiempo Compartido (...)”, razón por la que éste tendrá el derecho exclusivo de disfrutar de cada año de sus instalaciones, incluyendo las áreas comunes durante tres (3) semanas que le corresponden por su parte alícuota, una de temporada alta y dos (2) de temporada baja, en una cabaña o apartamento para ocho (8) personas”.

CONSULTA: ¿Los derechos reales (definidos con matrícula inmobiliaria) hacen parte de los estados de situación financiera de la Propiedad horizontal?

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Se realiza la consulta, toda vez que en los estados financieros se tienen contabilizados como activo propiedad planta y equipo, contra patrimonio, el valor catastral del 100% de la copropiedad, la que está dividida en 936 alícuotas y los derechos que fueron vendidos por el comercializador fueron 501 derechos, los cuales tienen escrituras a nombre de terceros.

Esperamos su oportuna respuesta, con el fin de tomar los correctivos del caso. (...)

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Para resolver la pregunta planteada por el consultante, lo invitamos a revisar los contenidos de la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), y en donde acerca de los bienes comunes, establece:

“Bienes comunes

En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, 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 cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de éstos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden (Ver Art. 16 de la Ley 675 de 2001).

Los bienes comunes, son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en proindiviso (Proindiviso: que pertenece indistintamente a más de una persona.) a todos los propietarios de los bienes privados. Por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles (Indivisible: no puede ser dividido.), inalienables (Inalienable: no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor) e inembargables (Inembargable: no puede ser embargado, es decir no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido)

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y el reglamento de propiedad horizontal. (Arts. 3º, 16,19 y 24 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes de uso exclusivo y bienes desafectados.

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son 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 bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como 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 (Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3º de la Ley 675 de 2001).

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.

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 parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción (Ver Arts. 22 y 23 de la Ley 675 de 2001). 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 copropiedad (Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001). 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 períodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

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



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:

Cuadro No. 7

Criterios para la contabilización de Bienes comunes

Descripción		Transacción	Fuente de Recursos								
			Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros			
Bienes comunes	Esenciales	Muebles ⁴³	Mantenimiento	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.		
			Reparaciones mayores y sustituciones	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.		
			Adquisición separado (f) por	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.		
			Construcción fabricación (f) o	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.		
	Esenciales	Inmuebles ⁴⁴	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Adquisición separado por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Construcción fabricación o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
		Inmuebles por destinación o adhesión ⁴⁵	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Adquisición separado por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			Construcción fabricación o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
			No esenciales no	Muebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo					
					Reparaciones	Db. Activo;					

⁴³ Bienes muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismo, como los animales (que por eso se llaman semovientes), o que se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas (Art. 655 C.C.).

⁴⁴ Los bienes Inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles (Art. 656 del C.C.).

⁴⁵ Ver Arts. 657 y 658 de C.C.

Se entiende conforme a la consulta que los derechos reales a que hace referencia, son del condominio, como bien común, por lo cual, con base en la orientación antes indicada, a la cual se ha hecho referencia, puede la administración establecer las políticas contables respectivas con el respeto de los Marcos Técnicos Normativos (MTN), toda vez que como se explicó nuestros conceptos son de carácter general y no particular.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T.

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