

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-018528
Fecha de Radicado	25 de mayo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0290
Tema	Registro contable – bienes comunes – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

En una persona de Propiedad Horizontal cuyo Reglamento y Licencias determinaron y aún determinan un AREA encerrada como LOTE DE CESION TIPO A (Espacio Público) el CONTADOR de la copropiedad ha incluido en los ESTADOS FINANCIEROS dicha área como un BIEN de la persona jurídica, presentándolo durante años como PATRIMONIO así hasta el 2022 aprobado en 2023.

Total del pasivo		4.169	85	4.084
PATRIMONIO				
Fondo Imprevistos	8	17.532	15.459	2.073
Superavit por Valoraciones		61.215	61.215	-
Deficit del Ejercicio	9	(6.053)	(3.107)	(2.946)
Deficit años anteriores		(16.849)	(13.742)	(3.107)
Total del patrimonio		55.845	59.825	(3.980)
Total del pasivo y patrimonio		60.014	59.910	104

Aparte del Reporte Estados Financieros presentado en Asamblea del 2023

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



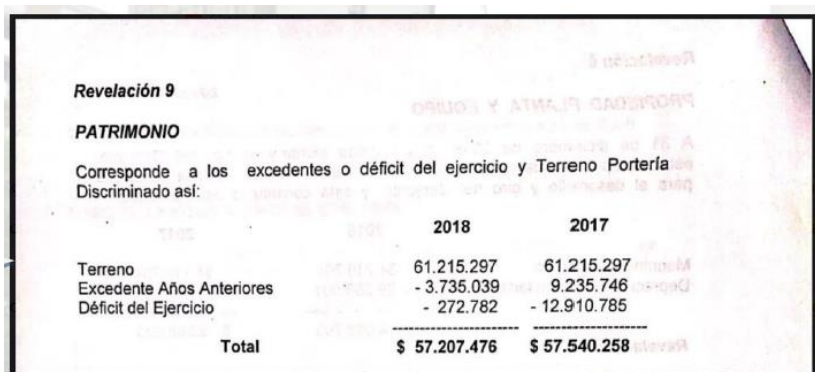
GD-FM-009.v20

NOTA 8: Patrimonio

Corresponde al Fondo de imprevistos y al Terreno Portería Discriminado así:

PATRIMONIO	8	2020	2019	VARIACION
Fondo de Imprevistos		15.657	13.926	1.731
Superavit por Valorizaciones		61.215	61.215	-
PATRIMONIO		76.872	75.141	1.731

Aparte del Reporte Estados Financieros presentado en Asamblea del 2021



Revelación 9		
PATRIMONIO		
Corresponde a los excedentes o déficit del ejercicio y Terreno Portería Discriminado así:		
	2018	2017
Terreno	61.215.297	61.215.297
Excedente Años Anteriores	- 3.735.039	9.235.746
Déficit del Ejercicio	- 272.782	- 12.910.785
Total	\$ 57.207.476	\$ 57.540.258

Aparte del Reporte Estados Financieros presentado en Asamblea del 2020

En efecto el R.P.H. precisa

5º) ZONA DE CESIÓN TIPO A: Cuenta con un área total de mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados (1.558,68 M²).

La suscrita abogada en diferentes reuniones pregunto sobre el particular, precisando que este tipo de CESIONES tiene naturaleza de espacio público y que si no aparece legalizado como AREA COMÚN de la copropiedad no podía invertirse presupuesto en su mantenimiento, cerramiento y mejoras.

Se consulta:

1º. ¿Es legal relacionar en ESTADOS FINANCIEROS aprobados por Asamblea General de Propietarios el valor de un bien que por ley es ESPACIO PÚBLICO de la localidad?

2º. ¿Qué normas contables violenta la incorporación de un PATRIMONIO que reporta SUPERAVIT por valorización cuando este no pertenece a la copropiedad?

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

3°. ¿Esta conducta, realizada por un contador público, constituye algún tipo de falta disciplinaria?
(...)”

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:

En relación con el tema contable, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública emitió la Orientación Técnica No. 15 el 20 de octubre de 2015. Esta orientación tiene como objetivo proporcionar pautas sobre las normas contables y de información financiera para la Propiedad Horizontal. Se basa en los Marcos Técnicos Normativos y establece los principios que deben seguir las copropiedades de uso residencial o mixto.

Dentro de la Orientación Técnica se abordan las inquietudes planteadas en las preguntas 1° y 2°, por lo que se recomienda estudiarla detenidamente. Específicamente, se brinda orientación sobre el registro y presentación de los bienes comunes:

“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 estos, 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

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

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) 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. 3°, 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. 3° 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 periodos 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.

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.

Adicionalmente, en la Orientación No. 15, (Págs. 44 a 46) en el cuadro No. 7, se especifican los criterios para la contabilización de los bienes comunes.

Siendo responsabilidad de la Administración de la copropiedad, conforme a la Ley 675 de 2001 y en lo legislado con aplicación del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 que remite a la legislación de las sociedades comerciales y por tanto complementa los deberes de los administradores conforme al artículo 23, corresponde a éstos evaluar las condiciones en las cuales legalmente se encuentra el lote de cesión y determinar la pertinencia conforme a las normas legales y al reglamento de propiedad horizontal, si debe o no ser incorporado en los estados financieros de la copropiedad, considerando además la definición de las normas en cuanto a los activos, como aquellos bienes y derechos sobre los cuales se tiene el control y los riesgos correspondientes.

Respecto a la pregunta No. 3, este Consejo no tiene competencia para evaluar actuaciones de contadores públicos ni las posibles consecuencias disciplinarias si hubiere lugar a ellas.

Si se considera que las actuaciones del contador público han puesto en riesgo los intereses de la Copropiedad o violado el Código de Ética que le corresponde atender, basado en lo establecido en los artículos 35 al 37 de la Ley 43 de 1990, puede presentar queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, organismo encargado de ejercer la inspección y vigilancia de los contadores públicos en busca de que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

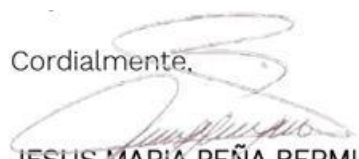
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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