

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-031059 / 1-2021-031061
Fecha de Radicado	22 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0637
Tema	Bienes comunes no esenciales

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…)mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. (...) de (...), en atención a la disposición consagrada en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, me permito solicitarles muy amablemente se sirvan pronunciarse sobre la siguiente consulta, que tiene como base el tema señalado en la referencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la ley 675 de 2001, en la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Adicional a eso, según el artículo 3º de la presente ley, define una serie de conceptos de los cuales se encuentran los bienes comunes desde un contexto general y los bienes esenciales desde lo específico. El primero expone que los bienes comunes son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios, es decir, que esos bienes corresponden a los propietarios según el coeficiente de propiedad proporcional a la participación constituyendo, además, bienes indivisibles, inalienables e inembargables. Por otro lado, los bienes esenciales como la norma los indica, son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, en el que precisa, 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.

Partiendo desde la óptica contable, los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los Estados Financieros según los términos de la orientación técnica No. 15 y demás conceptos proferidos por el Consejo Técnico De La contaduría Pública, puesto que estos bienes son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad y disfrute de los derechos de dominio común y particular; Para los

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

bienes que no cumplan con los requisitos de los bienes comunes esenciales, se consideran bienes comunes no esenciales. Evento en el cual podrán ser reconocidos en los Estados Financieros cuando estos hayan sido desafectados conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001 artículo 20º.

En este orden de ideas se plantea la siguiente situación en aras de formular unos interrogantes tendientes a dilucidar la forma de reconocimiento y medición de un bien para este tipo de entidad.

1. Una entidad de naturaleza civil constituida bajo la figura de Propiedad Horizontal PH de carácter mixto, con explotación económica de sus zonas comunes, perteneciente al grupo N° 2 del marco normativo para preparadores de Información Financiera, "NIIF para Pymes" efectuó la compra de unos elementos de talanqueras vehiculares instalados en los parqueaderos, sobre los cuales, se hará cobro de los mismos. De lo anterior me permito formular las siguientes preguntas

- 1.1. Las talanqueras vehiculares pueden considerarse bienes comunes no esenciales con opción a desafectarse, y si es así, se deberían reconocer dentro de los Estados Financieros de la Copropiedad en el rubro de activos fijos?
- 1.2. Si la respuesta a la pregunta 1.1 es afirmativa como sería su tratamiento contable en términos de reconocimiento y medición, puesto que al remitirse al texto de las NIIF para las PYMES, contenido en el Anexo 2 (Marco Técnico Normativo Grupo 2) y la Sección 2 (Conceptos Y Principios Generales) numeral 2.37 allí se indica que, "una entidad reconocerá un activo en el Estado De Situación Financiera cuando sea probable que se perciban beneficios económicos futuros para la entidad y, además, el activo tenga un costo o importe que pueda ser medido con fiabilidad". Por el contrario, "un activo no se reconocería en el Estado De Situación Financiera cuando no se considera probable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro". En lugar de ello, ese hecho económico dará lugar a un gasto en el estado de resultados. A la luz de la norma se puede afirmar que en efecto las talanqueras vehiculares podrán cumplir con la definición de activo. Estas serán controladas por la persona jurídica, generaran beneficios económicos en el momento de cobro, su valor podrá medirse con fiabilidad y a su vez depreciarse en los periodos contables?
- 1.3. Si la respuesta a la pregunta 1.1 es negativa, como sería su tratamiento contable en términos del reconocimiento y medición?"

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

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**

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 primer lugar, debemos anotar que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Como se indicó antes, las orientaciones son de carácter general y abstracta, por cuanto al CTCP no le es posible conocer todos los hechos y circunstancias que rodean el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un hecho económico.

Acerca de su primera consulta, este Consejo dio respuesta a una pregunta similar en la consulta 2020-0213 y fecha de radicación 28-02-2020 y en la cual se manifestó lo siguiente, lo cual es pertinente respecto de su consulta:

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

Basados en la consulta expuesta por el consultante, el documento antes citado expone lo siguiente:

“(…)

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.) 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

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

reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

(...)

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.

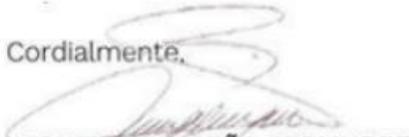
Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, 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.”

El cuadro No. 7 “Criterios para la contabilización de Bienes comunes” (Página 44 de la Orientación No. 15), muestra los criterios para efectos de contabilización de bienes comunes. (...)”

Así las cosas, en los apartes antes citados, se muestran los criterios para efectos de contabilización de bienes comunes no esenciales. Para el caso de las talanqueras vehiculares, enunciadas en la consulta y conforme a su definición gramatical, se consideran bienes comunes no esenciales y deberán ser incluidos en los estados financieros de la copropiedad, una vez hayan sido debidamente desafectados. Caso contrario constituiría un gasto.

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/Jesús M Peña B.

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo Varón G.

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