

CTCP-10-01317-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

LEIDY CAROLINA BONILLA JAIMES

ADMINISTRACION NATURA

admnatura@hotmail.com

Asunto: Consulta: 1-2019-029059

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	04 de octubre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0992-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960-4
Tema:	Parqueaderos en una 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, 2101, 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 tercero 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

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.

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)

Nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitar su concepto referente al manejo de los parqueaderos públicos en propiedad horizontal.

Por asamblea general de propietarios se autorizó el cobro del parqueadero de visitantes, sin embargo este parqueadero es un área común por lo tanto, no tiene escritura pública y así mismo se generan ingresos por alquiler de salones y salas de juntas las cuales no tienen escritura, debido a que son bienes comunes de la copropiedad.

Queremos saber si bajo las normas NIF estos bienes comunes deben estar registrados dentro del balance como un activo de la propiedad horizontal, por estar recibiendo ingresos sobre estos bienes comunes, o no se deben considerar teniendo en cuenta que no tienen escritura pública y son bienes que en ningún momento van a ser desafectados de la copropiedad.

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.

Respecto de los bienes comunes esenciales, mediante documento de orientación técnica No 15, el CTCP manifestó lo siguiente:

“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". (Negrilla y subrayados son nuestros)

Explotación de bienes comunes

De acuerdo con el parágrafo 2º del Art.19 de la Ley 675 de 2001, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales.

Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. Algunos ejemplos de ingresos y gastos derivados de la explotación de los bienes comunes son: el arrendamiento de parqueaderos, terrazas o de otros espacios de la copropiedad, y otros cobros por la utilización de bienes comunes.

En estos casos, la copropiedad debe reconocer en su estado de resultados los ingresos y gastos que resultan de la explotación autorizada de los bienes comunes, con débito a la cuenta por cobrar, o crédito a la cuenta por pagar correspondiente. En estos casos, la entidad deberá presentar en notas a los estados financieros el resumen de los ingresos y gastos derivados de la explotación de los bienes, e inclusive podrán generarse fondos con destinación específica, cuando existan restricciones, aprobadas por la Asamblea o el Consejo de la copropiedad, para la utilización de estos fondos.

El hecho que haya explotación económica de bienes comunes no significa que estos bienes deban ser incorporados en los activos de la copropiedad, ya que si no existe o está un curso un proceso de desafectación, estas partidas forman parte integral de los bienes de los copropietarios, y estos no deben ser incorporados en los informes financieros de la copropiedad.

Por otra parte, aun cuando el parágrafo 2º del Art.19 de la Ley 675 de 2001, establece que las contraprestaciones económicas percibidas por la explotación de bienes comunes de la copropiedad se deben destinar al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, las condiciones específicas mediante las cuales los propietarios transfieren rentas y costos a favor o a cargo de la copropiedad, podrían dar origen al reconocimiento de un pasivo o un activo, en especial cuando la copropiedad actúa como un intermediario y

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



solo percibe una comisión por la administración de los activos, o cuando las rentas y costos deben ser distribuidos a terceros o a distintas copropiedades.

En resumen, para la gran mayoría de los casos es probable que el importe neto de las rentas y costos se utilice para el pago de expensas comunes, caso en el cual serán reconocidas como ingresos o gastos en el estado de resultados, pero en algunos casos especiales las rentas o costos podrían ser reconocidas como activos o pasivos de la copropiedad. Le corresponderá a la Administración de la copropiedad efectuar los juicios necesarios para determinar la adecuada contabilización de las rentas y costos derivados de la explotación económica de los bienes de la copropiedad”.

Además le informamos, que el consultante puede revisar el contenido de la Orientación Técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones ctcp/orientaciones técnicas/documento 15

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

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



Radicado relacionada No. 1-2019-029059

CTCP

Bogota D.C, 21 de octubre de 2019

Señor(a)
LEIDY CAROLINA BONILLA JAIMES
Km 2176 Anillo Vial Florida a Giron Torre 1 Piso 2 Administracion
admatura@hotmail.com

Asunto : CONSULTA PROPIEDAD HORIZONTAL 2019-0992

Saludo:

Damos respuesta a su consulta 2019-0992

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-0992 Parquaderos en una PH env LVG ref WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT