



Bogotá D. C., 15 de mayo de 2007  
OFCTCP / 032 / 2007

CONCEPTO N° 009 / 2007

Señor(a):  
0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
Bogotá D.C.

**Ref.: Consulta de fecha 30 de enero de 2006**  
**Radicación: 761173**  
**Tema: Activos de copropiedades**

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

**PREGUNTA 1 (Textual):**

*“EN EL AÑO 2005 RECIBÍ UNA CONTABILIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DENTRO DEL RUBRO DE ACTIVOS ESTÁN:*

- UN SALÓN COMUNAL \$\$\$
  - UNA POLICANCHA POLIDEPORTIVO \$\$\$
  - UNA PORTERÍA \$\$\$
- TOTAL: \$\$\$\$**

*LOS CUALES CONSTRUYERON PERO EL TERRENO ES DEL ESTADO DENTRO DEL CONJUNTO Y A SU VEZ ESTO ESTÁ REPRESENTADO EN EL PATRIMONIO COMO FONDO SOCIAL.*

*EL DINERO CON QUE SE REALIZARON ESTAS OBRAS SON ARAS (SIC) DE LA COPROPIEDAD.*

*TENIENDO ENCUESTA (SIC) EL OBJETO DE LA COPROPIEDAD EL CUAL ES DE DE (SIC) ADMINISTRAR LOS RECURSOS QUE POR EXPENSAS PAGAN LOS COPROPIETARIOS, QUISIERA QUE M INDICARAN SI EL PROCEDIMIENTO SI EL PROCEDIMIENTO DE ACTIVAR ESAS OBRAS FUE CORRECTO EN SU MOMENTO O DE LO CONTRARIO AGRADECERÍA INDICARME CUAL SERÍA EL PROCEDIMIENTO INDICADO”*

## **RESPUESTA:**

Antes que nada el Consejo considera de particular relevancia señalar que la situación planteada en la consulta en el sentido de que la copropiedad habría realizado obras en predios de propiedad del Estado, merece especial atención por cuanto si tales obras se realizaron sin la debida autorización de las correspondientes entidades gubernamentales y/o sin su consentimiento, podrían deducirse contra los administradores de la copropiedad y contra ella misma, responsabilidades administrativas e incluso penales de consideración, pues una conducta de esta índole reviste suma gravedad y merece la aplicación inmediata de los correctivos que sean necesarios si la situación descrita obedece a un manejo irregular.

Hecha la anterior precisión, pasamos a analizar el problema contable consultado y para ello recordamos lo expuesto en la Orientación Profesional N° 07 emitida por este organismo el 30 de septiembre de 2003, apartes pertinentes que a continuación resumimos:

Destaca el Consejo que un aspecto típico de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas es el conjunto de bienes que en ellas concurren y que pueden ser de naturaleza privada, común o de dominio de la copropiedad, de goce o explotación de los bienes de dominio particular y detalla:

- ☞ Los bienes privados o de dominio particular representan la propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios,
- ☞ Los bienes comunes, son los que permiten o facilitan la existencia, el uso o goce de los bienes privados, su estabilidad, funcionamiento, conservación y seguridad y pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios; son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Estos bienes comunes se clasifican en esenciales, no esenciales, de uso exclusivo y desafectados.

Explica que, conforme lo establece la Ley 675 de 2001, se consideran bienes comunes esenciales en los edificios o conjuntos, los indispensables para su existencia, conservación, estabilidad y seguridad, amén de aquellos que son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tienen el carácter de bienes comunes no esenciales, dentro de los cuales caben los inmuebles materia de consulta, por cuanto ostentan la calidad de bienes comunes, pero no son necesarios para existencia, conservación, estabilidad y seguridad de los edificios y tampoco imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

De otro lado, se consideran bienes comunes de uso exclusivo aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado; ejemplo de ellos son: terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros.

Ahora bien; debemos tener en cuenta que la contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica. La información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.

Así, las entidades de propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2º del Decreto 2649 de 1993, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

En este escenario, se entienden como recursos los activos disponibles para uso de la administración que, teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control. A la sazón se cita como ejemplos los activos que por decisión de la asamblea se desafectaron y pasaron a ser propiedad de la administración (bienes comunes no esenciales desafectados), los muebles y enseres para la oficina de la administración, equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.

En lo tocante a los bienes comunes esenciales y no esenciales de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la administración de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles, dada la titularidad del

dominio y el uso particular de que son objeto, pero la administración si tiene la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.

Por tal razón, los inmuebles materia de consulta no deben constituir un activo de la persona jurídica conformada para la administración de la copropiedad, considerando su calidad de bienes comunes no esenciales, cuya titularidad del dominio, en general, no corresponde a la persona jurídica conformada por la copropiedad, sino que pertenecen a los copropietarios como propiedad en común y pro indiviso, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

Al no considerarse bienes o activos de la copropiedad, no son objeto de reconocimiento contable, salvo en cuentas de orden en las que se detallen los bienes encargados a la administración de la persona jurídica conformada por la copropiedad, registro que tendrá por objeto el control y seguimiento de las actividades de administración que se ejercen sobre ellos.

Aclara la orientación profesional comentada que el ente administrador de los bienes de propiedad horizontal o de unidades inmobiliarias cerradas requiere, para la realización de su cometido, una serie de bienes adquiridos con recursos de la copropiedad, que tienen la naturaleza de estar a disposición de la administración, como son los muebles y equipo de oficina, maquinaria y equipo, edificaciones, etc... Estos bienes deben reconocerse como activos en las cuentas correspondientes, son objeto de depreciación, amortización o agotamiento, de acuerdo con su vida útil, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico que consulten la realidad económica de la copropiedad.

Adicionalmente, en lo tocante a la depreciación de los bienes comunes el Consejo advirtió que, de acuerdo con su definición, al no constituirse éstos en propiedad del ente administrador de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada y por ser de dominio particular, no se incorporan a los estados financieros de la copropiedad y por lo tanto no son sujetos de depreciación.

Finalmente, en cuanto se refiere al mantenimiento de los bienes comunes, este organismo ha señalado que para la contabilización de los desembolsos efectuados para cubrir los gastos de mantenimiento de los bienes comunes se puede optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- ☞ Si estos desembolsos son parte de las expensas ordinarias o extraordinarias del año en el cual se efectúan, estas erogaciones constituyen un gasto para el conjunto y deben contabilizarse como tal.



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

- ☞ Si los desembolsos efectuados se cubren en los años siguientes a través del incremento de las cuotas ordinarias, previamente aprobadas por la asamblea, pueden llevarse como un diferido y amortizarse durante los periodos para los cuales se hayan aprobado los ingresos específicos para dicho fin.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado por mayoría de cuatro votos contra dos, en sesión del 4 de mayo de 2006 y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

**MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS**  
**Presidente**

MVAV/grb