

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-028125
Fecha de Radicado	21 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0480
Tema	Reconocimiento venta de bienes comunes en copropiedades

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) El artículo 1.2.1.5.3.1. del Decreto 2170 del 2.017, dispone que “se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del Edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme a lo regulado en la ley de Propiedad horizontal 675 del 2001 o a la que la modifique, sustituya o adicione.”*

*Al producirse la venta de bienes comunes por medio de escritura, previa decisión adoptada por la Asamblea, SE CONSULTA la forma como deben producirse las contabilizaciones que de la negociación provengan.*

*En efecto, hay quienes opinan que, si conforme a lo expresado en el mencionado Decreto, estos bienes pertenecen en “proindiviso a todos los propietarios de bienes privados” es a ellos a quienes habría que acreditar el valor de la venta, pero hay también quienes estiman que estos recursos deben continuar siendo manejados por la Copropiedad y por tanto su registro contable sería en su PATRIMONIO o como resultado económico del ejercicio, donde daría lugar a impuesto de renta, en razón al régimen ordinario vigente de tributación al que pertenece la Copropiedad.*

*Así mismo, cabría acreditar estos recursos, a nombre de los propietarios, recurriendo a sus coeficientes, fuente de cobro de la cuota mensual de administración. (...)”*

### 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:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

Con respecto a la solicitud del petionario, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos de índole tributario, por lo que los mismos deberán dirigirse directamente a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

La Ley 675 de 2001 se refiere a los bienes comunes no esenciales de la siguiente manera:

*“Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. Resaltado propio*

*En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.*

*Parágrafo 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. Resaltado propio*

*Parágrafo 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Resaltado propio*

En adición a lo anterior, el CTCP en su Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, indicó en su página 43 lo siguiente:

*“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 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*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*copropiedad. 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.”*

De acuerdo con lo anterior, el reconocimiento contable de la venta de bienes comunes no esenciales, que sean desafectados en una copropiedad, deberá realizarse aplicando las directrices contables establecidas para la baja de activos, conforme el marco de información financiera que aplique la copropiedad, según lo incorporado en los anexos 1, 2 o 3, para los grupos 1, 2 o 3, respectivamente, del DUR 2420 de 2015.

Para más información, le recomendamos consultar la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

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,

**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20