



CTCP -10-00449-2016

Bogotá, D.C.,

Señor
ABUNDIO CUENCA
cuencabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10



MincIT

2-2016-005430
2016-04-09 12:18:35 PM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES:ABUNDIO CUENCA

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	23 de Diciembre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-002 -CONSULTA
Tema	Propiedades Horizontales

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 y sus modificaciones, el cual 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 3° 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"El concepto # 2015-19012, emitido por el Consejo, el pasado 2.015.19.12, despeja totalmente el procedimiento relacionado con el registro contable de los bienes descritos en las escrituras con que se adquieren construcciones localizadas en Edificios o conjuntos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, toda vez que expresa, con sólidas razones, tratarse de un error que la Copropiedad debe corregir.

En efecto, el objeto social de la Copropiedad, se circunscribe como lo expresa el artículo 32 de la 675 del 2.001, a "administrar correcta y eficazmente los bienes y los servicios comunes.....de los propietarios de bienes privados....", y por tanto carece de rigor jurídico, incorporar dentro de su balance, los mismos bienes que por escritura pública han sido adquiridos por terceros con matrícula inmobiliaria independiente y descripciones suficientes, dentro del título, para identificar " los bienes privados o de dominio particular", así como los bienes comunes que por adhesión o naturaleza, descritas en la misma ley, "pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados....."

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

920

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Sin embargo, nos queda una duda y ese el objeto de esta CONSULTA. Se trata de establecer si de lo previsto en el numeral 9º del Artículo 46 de la precitada ley, según el cual compete a la mayoría calificada (70%) de la Asamblea de la copropiedad, la " Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto", se desprende una transacción, como en la práctica se viene presentando, como forma de pago de obligaciones vencidas a cargo de propietarios en mora, que implica un título a favor de la Copropiedad o simplemente una reforma al Reglamento de la Propiedad Horizontal, para anexar las características de valor, área, localización del nuevo inmueble, así como la actualización de los coeficientes de participación acorde con lo previsto en el Artículo 25 de la citada Ley 675 ¿

Duda semejante se presenta cuando se trate de "autorizar...(la) venta" de "bienes comunes no esenciales", de que trata el numeral 7º del artículo 39 de la precitada ley. En este caso, la modificación del reglamento puede conllevar a destinar, como lo disponga la Asamblea, el reparto a los propietarios, de los recursos que de esa operación provengan, conforme a los coeficientes, o asignarlos al presupuesto de gastos 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.

De acuerdo con la información suministrada por el consultante, este consejo comprende que la copropiedad tiene a su nombre unos apartamentos, debido a que sus antiguos dueños se encontraban en mora con varias cuotas de administración y en pago a su deuda fueron entregados dichos apartamentos.

Ahora bien, de acuerdo con la orientación técnica No 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), emitido por este consejo, estos activos cumple con la definición de bienes comunes desafectados así: *"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. 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."*

Por lo anterior, y en lineamiento con la orientación técnica, deberá reconocerse los apartamentos como parte de los activos de la copropiedad de acuerdo con el marco técnico normativo que le aplique según lo normado en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones. En opinión de este consejo, estos activos podrán ser considerados como propiedades de inversión si se tienen con el fin de obtener rentas o plusvalías tal como lo describe el párrafo 16.2 de la NIIF para las PYMES o como propiedad, planta y equipo si se mantiene para uso de la copropiedad según el párrafo 17.2 de la NIIF para las PYMES.

De acuerdo con lo descrito anteriormente, los registros contables serían los siguientes:

Cuando se recibe el inmueble en dación de pago:

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Cuenta	Debe	Haber
Cuentas por cobrar		XXX
Deterioro de cartera	XXX	
Propiedad, planta y equipo o Propiedad de inversión	XXX	
Ingreso por reversión de deterioro		XXX
Cuenta por pagar ¹		XXX

Cuando se vende el inmueble

Cuenta	Debe	Haber
Propiedad, planta y equipo o Propiedad de inversión		XXX
Cuenta por pagar		XXX
Efectivo	XXX	

Sin embargo, en cuyo caso se genere algún tipo de ganancia en la venta del inmueble, se reconocerá como un ingreso en venta de propiedad, planta y equipo y este monto no es susceptible a ser distribuido, como consecuencia a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, que dice que la naturaleza de las copropiedades es ser, una persona jurídica sin ánimo de lucro.

Lo anterior, son criterios de reconocimiento y medición de dichos activos en términos contables. Sin embargo, precisamos que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el decreto 3567 de septiembre de 2011. Dentro de las funciones mencionadas en el artículo 1° del decreto en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no tiene facultad para emitir concepto legales y sobre modificaciones a los reglamentos de las propiedades horizontales.

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 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,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno y Daniel Sarmiento Pavas

¹ Se reconocerá una cuenta por pagar a favor del propietario del apartamento, si el valor del mismo es mayor que la deuda que tiene con la copropiedad.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.minclt.gov.co



GD-FM-009.v11

