



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., **11 ABR. 2014**

Señor
LUIS ALBERTO FORERO
foreromateus_9@hotmail.com

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	31 de marzo de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-125- CONSULTA
Tema	Patrimonio en propiedades horizontales

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (textual)

“La pregunta que tengo es una inquietud respecto al balance general de propiedad horizontal; es que se incluyó dentro del patrimonio, el capital social y aportes sociales, las cuotas o partes de interés social compuesta por los bienes comunes del conjunto y los valores de los excedentes y déficits (Sic) que se han presentado en años anteriores.

En lo que a mi (Sic) respècta, tengo entendido que los bienes comunes no deben integrar el patrimonio del ente jurídico ya que son proindiviso de los bienes de los propietarios, además no se debe manejar la cuenta de capital ya que no es una empresa comercial o de por sí no manejan patrimonio por lo que me causa duda si el balance general de propietarios de propiedad horizontal está bien preparado pues el patrimonio tiene para mi concepto, irregularidad.”

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.



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

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. A: Los bienes comunes no deben integrar el patrimonio de la propiedad horizontal, ya que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. En consecuencia si estos bienes fueron registrados contra un superávit en el patrimonio este registro deberá ser revertido. No obstante lo anterior, la entidad podrá presentar en las notas a los estados financieros información adicional sobre el valor y el estado de dichos bienes, siempre que se considere que esta información es útil para los usuarios de tales estados.

El CTCP emitió un documento denominado Orientación Profesional sobre el Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal; en los numerales 3.1 y 3.5.5.2 especifica:

“3.1 GLOSARIO- Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Artículo 3° Ley 675 de 2001)

3.5.5.2 Patrimonio. El origen de la operación de las copropiedades proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos. La copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos periódicamente. En el desarrollo de esta actividad pueden reflejarse excedentes en el Estado de Resultados, los cuales harán parte del patrimonio de la Copropiedad así como las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios sobre dichos excedentes. **Por tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo** (excedente o pérdida), **las reservas que sobre estas se designen**, así como **donaciones que tengan afectaciones patrimoniales**. Así las cosas, los excedentes generados en el periodo deberán ser trasladados como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios. En ningún caso estos serán susceptibles de ser repartidos entre los copropietarios de la propiedad horizontal.” (Negrilla fuera del texto)

1. B: Respecto al manejo de la cuenta de capital en propiedad horizontal, se establece que la cuenta a manejar es: Fondo Social.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

Wilmar Franco Franco

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP