Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	**1-2023-007855**
Fecha de Radicado	**06 de marzo de 2023**
Nº de Radicación CTCP	**2023-0109**
Tema	**Propiedad Horizontal – Propiedad, Planta y Equipo**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…) Vivo en un Condominio que está regido bajo las normas de propiedad horizontal. Desde hace un año se cambió el Administrador y, de acuerdo con la ley, esta persona nombró a un contador para que fungiera como tal en la copropiedad.

En el primer Balance General que presentó canceló todos los activos que estaban registrados, tales como la construcción donde funcionan las oficinas de la Administración, cuarto de herramientas, sede social, y los equipos adquiridos para hacer el mantenimiento de zonas sociales, piscina, planta de tratamiento de agua, etc., todo indicando que precisamente el Consejo Técnico de la Contaduría Pública indicó en la Orientación 15 de 2015 que este tipo de organizaciones no debían considerar como activos tales elementos, pues todo lo adquirido debía llevarse al gasto y registrarlo en cuentas de orden. En mi concepto no permite mostrar la realidad financiera del Condominio toda vez que, como adelante, indico algunas razones por las cuales no es técnico dar de baja activos reales adquiridos para el correcto funcionamiento de la copropiedad.

Actualmente nos encontramos en un proceso mediante el cual queremos vender algunas zonas comunes a propietarios que los requieren para ampliar sus casas de habitación lo que indudablemente generará unos ingresos al Condominio y por tanto la necesidad de elevar a escritura pública la venta de tales terrenos, además de hacer el registro correspondiente para desafectar estos bienes.

Mi consulta se divide fundamentalmente en dos aspectos:

1. *¿Es correcto no registrar los activos de una propiedad horizontal en el Balance General?*

2. *¿Sería legal enajenar un bien no registrado como propio, en caso de aprobar la desafectación de las zonas comunes y, por tanto, de una parte recibir ingresos adicionales a las cuotas de administración y, de la otra, registrar la venta a los copropietarios interesados obligando elevar el acto a escritura pública y demás anotaciones en el registro de instrumentos públicos? Vale decir que la desafectación de bienes comunes está contemplada en la ley 675 de 2001 que rige la propiedad horizontal".*

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:

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

1. ¿Es correcto no registrar los activos de una propiedad horizontal en el Balance General?

Mediante el concepto 2020-0513[1] emitido por el CTCP, con relación al reconocimiento de los activos en una propiedad horizontal, manifestó:

"(…) En primer lugar debemos anotar que la Ley 675 de 2001[2], en su artículo 51, numeral 5, establece que es una función del administrador llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, por ello, le corresponde a los órganos de administración (Representante Legal y Consejo de Administración) establecer las políticas contables que serán aplicadas, considerando los requerimientos establecidos en el DUR 2420 de 2015, y sus modificatorios, lo cual podría hacerse a partir de los marcos aplicables para entidades del Grupo 1, 2 o 3 respectivamente, tal como se indica en la orientación técnica No. 15 sobre copropiedades de uso residencial, comercial o mixto[3].
(…)

(…) le recomendamos revisar la matriz que se incorpora en las páginas 42 y 43 de la orientación técnica, en la cual se resume el exclusivo tratamiento contable de los bienes comunes esenciales y no esenciales, de uso y desafectados. Es un error recurrente considerar que los bienes comunes, como el edificio administrativo, los ascensores o bienes adheridos a la copropiedad, pueden ser activados como parte de los activos de la copropiedad, lo cual solo sería aplicable, si la titularidad legal de tales bienes, ha sido

[1] https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=036980bc-e939-477a-9b29-5b35d7b9cf26
[2] https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf
[3] https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188

desafectada a favor de la copropiedad. Mientras los bienes no hayan sido desafectados, estos no se incluyen en la contabilidad de la copropiedad, puesto que ellos forman parte de los bienes de los copropietarios.
(…)

En conclusión, sólo los bienes comunes desafectados[4], entendiendo por éstos 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 (art. 20 y 21 Ley 675/2001), 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 y medición como elementos de propiedades, planta y equipo.

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. En todo caso, para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrá en cuenta el MTN que sea aplicable, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, que están contenidos en el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan, en el caso de que la copropiedad aplique el anexo 3 del DUR 2420 de 2015.
(…)

Además de lo indicado en el punto anterior, le recomendamos que la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, revise sus políticas contables, y efectúe los ajustes que sean pertinentes; el revisor fiscal no certifica los estados financieros, ni es responsable de definir las políticas contables, esta es una función que corresponde a la administración. Por ello, si al realizar su trabajo identifica incorrecciones materiales, como la señalada en su consulta, esto tendrá efecto en su opinión o informe, y ello podría derivar en una opinión negativa o calificada, dada la desviación que se presentaría entre las declaraciones de la administración (Ver art. 37 de la Ley 222 de 1995), y sus evaluaciones, las cuales realiza conforme al marco de información financiera aplicado por la copropiedad, y a las normas legales y profesionales que resulten pertinentes". Subrayado fuera de texto.

Es importante que las políticas contables cumplan con el Marco Normativo Contable que le corresponde y con la normatividad que le regula; complementando lo indicado en el concepto referenciado, la Ley 675 de 2001 en las definiciones[5] aclara:

"(…) 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.*

[4] Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo VI De los bienes comunes, Artículo 20 Desafectación de bienes comunes no esenciales.
[5] Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo I Objeto y definiciones, Artículo 3° Definiciones.

Bienes comunes esenciales: *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel".*

2. ***¿Sería legal enajenar un bien no registrado como propio, en caso de aprobar la desafectación de las zonas comunes y, por tanto, de una parte recibir ingresos adicionales a las cuotas de administración y, de la otra, registrar la venta a los copropietarios interesados obligando elevar el acto a escritura pública y demás anotaciones en el registro de instrumentos públicos?***

En la respuesta a la pregunta No. 1, se indicó que el reconocimiento como propiedad, planta y equipo en una propiedad horizontal, solo se puede efectuar sobre los bienes no esenciales desafectados, por consiguiente, si se efectúa una enajenación o venta del bien desafectado, el mismo se debe encontrar reconocido en los estados financieros de la propiedad horizontal.

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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez.
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.