



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 12 de junio de 2007
CTCP N° 077 / 2007

Señor:
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

REFERENCIA:

FECHA DE LA CONSULTA....:	Radicada en el CTCP el 3 de mayo de 2007
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	N/D
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Junta Central de Contadores
TEMAS.....:	Registro de bienes comunes en la contabilidad 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 presentada conforme se detalla en la referencia, en la cual se plantea:

CONSULTA (Textual):

“DEBIDO A QUE HE INSISTIDO EN VARIAS OPORTUNIDADES EN LAS ASAMBLEAS GENERALES, ANTE EL CONCEJO DIRECTIVO Y A TITULO PERSONAL ANTE LA ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO, LA CONTADORA Y LA REVISORA FISCAL, QUE SE INCORPOREN EN LA CONTABILIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DONDE RESIDO, LOS BIENES ADQUIRIDOS Y CONSTRUIDOS CON RECURSOS DE LA COMUNIDAD ORIGINADOS EN CUOTAS ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS, RESERVAS LEGALES Y FONDOS DE IMPREVISTOS, ME LLAMA LA ATENCIÓN QUE EN LA CONTABILIDAD NO SE INCORPORAN TALES BIENES.

HEMOS HECHO INVERSIONES QUE HASTA DONDE TENGO ENTENDIDO DEBEN REFLEJARSE EN EL BALANCE GENERAL DEL CONJUNTO, DE ACUERDO CON



LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 64 DEL DECRETO 2649 DE 1993 Y A LA ORIENTACIÓN PROFESIONAL NO. 007 EN SU NUMERAL 3.5.9, ALGUNAS DE ESTAS INVERSIONES FUERON:

1. EN EL AÑO 2006 SE COMPRARON CON CARGO A LAS RESERVAS ENTRE OTROS: 2 SILLAS DE OFICINA, 1 IMPRESORA, 1 PROGRAMA DE CONTABILIDAD SIIGO, 6 SILLAS PARA ÁREAS COMUNES, 1 MICROONDAS PARA EL CASINO, LOCKER DE 6 Y 9 PUESTOS PARA CAFETERÍA, 1 MESA Y 8 SILLAS – CAFETERÍA

2. EN EL AÑO 2004 SE HICIERON INVERSIONES CON CARGO A LAS RESERVAS, ENTRE OTRAS:

REMDELACIÓN PORTERÍA PEATONAL — RECEPCIÓN	67.302.320
CENSORES (SIC) SÓTANO	4.962.000
COMPUTADOR E IMPRESORA	2.319.960
TOTAL	74.584.280

3. EN AÑOS ANTERIORES AL 2004, SE HICIERON INVERSIONES QUE CONSISTIERON EN REFORZAMIENTO DE LAS BASES DE DOS EDIFICIOS DEL CONJUNTO, LOS CUALES COSTARON VARIOS MILLONES DE PESOS, PARTE FUE ASUMIDA POR LOS COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL EN CUOTAS EXTRAORDINARIAS, PARTE CON CARGO A LAS RESERVAS QUE TENIA CONSTITUIDAS LA COMUNIDAD EN LA CONTABILIDAD DEL CONJUNTO Y PARTE CON RECURSOS DE UNA CONCILIACIÓN QUE TENGO ENTENDIDO SE LOGRO CON LOS CONSTRUCTORES DE ESTOS EDIFICIOS.

EN EL INFORME FINANCIERO A DICIEMBRE 31 DE 2006, LOS BIENES QUE MENCIONO RELACIONADOS CON EL AÑO 2004 (PORTERÍA PEATONAL — RECEPCIÓN, CENSORES (SIC) SÓTANO Y COMPUTADOR E IMPRESORA) SE INCLUYERON EN LAS CUENTAS DE ORDEN.

SOLICITO RESPETUOSAMENTE SE SIRVAN INDICARME EFECTIVAMENTE CUAL ES EL REGISTRO CONTABLE QUE SE DEBE HACER EN RELACIÓN CON LO SIGUIENTE:

1. LOS BIENES COMUNES ESENCIALES, NO ESENCIALES Y BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (UN PARQUEADERO DE LA COMUNIDAD CUMPLE ESTA CONDICIÓN)

2. LOS BIENES QUE MENCIONO EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DE ESTA COMUNICACIÓN, LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS Y/O CONSTRUIDOS CON



RECURSOS DE LA COPROPIEDAD, CUOTAS ORDINARIAS, CUOTAS EXTRAORDINARIAS, RESERVAS QUE SE CONSTITUYERON CON UN PORCENTAJE SOBRE LAS UTILIDADES NETAS DE EJERCICIOS ANTERIORES Y RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS QUE SE CREARON CON UN PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS.”

RESPUESTA:

Para analizar el problema contable consultado, recordaremos en detalle lo expuesto en la Orientación Profesional N° 010 emitida por este organismo en diciembre de 2006, documento que, aclaramos, mantiene vigentes y sin variaciones las apreciaciones que, en relación con el registro contable de los activos de las copropiedades, expuso este organismo en la Orientación N° 007 de 2003 citada por el consultante.

Allí se expone que se entienden como recursos los activos disponibles representados en bienes muebles adquiridos por la copropiedad para su uso, 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, entre los cuales podemos mencionar los aparatos y utensilios destinados al aseo y mantenimiento de las áreas comunes (Brilladoras, aspiradoras, etc.) y los muebles y enseres utilizados para la oficina de la administración (Equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.), cuando esta gestión sea realizada directamente.

Añade que también pasan a ser activos de la copropiedad, los bienes comunes no esenciales que por decisión de la asamblea general legalmente adoptada sean desafectados conforme lo establece al Artículo 20 de la Ley 675 de 2001, puesto que el inciso primero de esta disposición señala expresamente que estos pasan a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal, hecho que genera un ingreso extraordinario para la copropiedad o un aumento del fondo social, si esa fuere la decisión de la asamblea.

Sin embargo, los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, recae sobre los copropietarios, mas allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y



control de los bienes comunes.

Ello obedece a que, como se ha anotado, la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, conlleva que la titularidad del dominio no corresponde a la copropiedad, sino que tales bienes, insistimos, pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

De la misma manera habrá de procederse con aquellos bienes muebles que por su naturaleza o destinación se incorporan al inmueble en torno al cual gira la copropiedad, conforme a las normas del derecho civil; ellos son igualmente de propiedad común y proindiviso de los copropietarios y por ende, no pueden registrarse como activos de la copropiedad, sin importar que se hayan adquirido durante la construcción del inmueble y/o durante su vida posterior. En esta categoría entran:

- 1 Por un lado, los denominados inmuebles por adhesión (Art. 656 y 657 del Código Civil) que son aquellos que, como su nombre lo indica, se adhieren permanentemente al inmueble principal, como otras construcciones o edificios, árboles, plantas y demás que no puedan retirarse sin dañar el inmueble.
- 2 Por la otra, los inmuebles por destinación (Art. 658 del Código Civil), que son bienes muebles que por estar permanentemente destinados al uso y beneficio del inmueble principal, se reputan inmuebles integrantes de aquel, tal como ocurre con tubos, cañerías, baldosas, rejas, puertas, etc., que no pueden retirarse sin causar deterioro.

Como consecuencia, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, al no considerarse bienes o activos de la copropiedad, como se ha expuesto, tampoco deben ser objeto de reconocimiento contable en su contabilidad, no obstante lo cual se recomienda mantener un registro detallado de ellos mediante mecanismos idóneos para el efectivo control y seguimiento que sobre ellos debe ejercer la administración de la persona jurídica conformada por la copropiedad.

Cabe precisar que, para estos efectos, el origen de los recursos con los cuales se adquieren los bienes comunes esenciales o no esenciales, es irrelevante, pues de cualquier forma tales activos no son de dominio o propiedad del ente conformado por la copropiedad y por ende no pueden registrarse como activos de él. Igualmente, estos bienes, por ser de dominio particular y no quedar incorporados en los estados financieros de la copropiedad, no pueden ser sujetos a depreciación.



Es importante señalar que 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. Es por ello que los bienes que por adhesión o distinción adquieren la calidad de inmuebles junto con los bienes comunes de los copropietarios no deben constituir un activo de la persona jurídica conformada para la administración de la copropiedad, considerando su calidad de bienes comunes destinados a la seguridad o funcionamiento de la copropiedad y cuya titularidad del dominio, como ya se dijo, no corresponde a la citada copropiedad, sino que pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

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 o equipo, bienes que sí deben reconocerse como activos de ella 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.

Para finalizar, exhortamos al consultante a profundizar en los aspectos de la contabilidad de las copropiedades que se han actualizado y desarrollado en la Orientación Profesional N° 010 de 2006 cuyo texto completo está disponible por consulta en la página WEB www.jccconta.gov.co, enlace Consejo Técnico,

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 en sesión del 12 de junio de 2007 y que los efectos de este escrito son los previstos por el



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

CTCP N° 077 / 2007
12 de junio de 2007 - 11:01
Página 6 de 6

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/g.r.b

C:\Documents and Settings\CONSEJO4\Mis documentos\~ G R B - CTCPI~
BORRADORES\Proyectos de Respuestas GRB J\~ R e v i s i o n 1\C - 000
PEDRO P MORENO (Registro contable bienes comunes en corpopiedad).doc
08/06/2007 10:13