

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-026930
Fecha de Radicado	12 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0464
Tema	Contabilización – venta bienes comunes

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 2.001 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 en el ente perteneciente al régimen ordinario de tributación. (...)”

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

En cuanto a la pregunta planteada por parte del consultante, invitamos a revisar los contenidos de la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), y en donde acerca de los bienes comunes se indicó:

“Bienes comunes

En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de 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, están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden (Ver Art. 16 de la Ley 675 de 2001).

Los bienes comunes, son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en proindiviso (Proindiviso: que pertenece indistintamente a más de una persona.) a todos los propietarios de los bienes privados. Por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles (Indivisible: no puede ser dividido.), inalienables (Inalienable: no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor) e inembargables (Inembargable: no puede ser embargado, es decir no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido) en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y el reglamento de propiedad horizontal. (Arts. 3º, 16, 19 y 24 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes de uso exclusivo y bienes desafectados.

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son 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 bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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 (Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3º de la Ley 675 de 2001).

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

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 de uso exclusivo son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción (Ver Arts. 22 y 23 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros 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 copropiedad (Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001). 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 periodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el anexo técnico de los decretos reglamentarios 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013 (Grupo 2) o 2706 de 2012 (Grupo 3) o en otras normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. En el cuadro No. 7 se incluye un resumen de las distintas situaciones que podrían presentarse al contabilizar los bienes comunes:

Cuadro No. 7

Criterios para la contabilización de Bienes comunes

Descripción			Transacción	Fuente de Recursos					
				Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
Bienes comunes	Esenciales	Muebles ⁴³	Mantenimiento	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Reparaciones mayores y sustituciones	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Adquisición separado (1) por	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Construcción fabricación (1) o	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
		Inmuebles ⁴⁴	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición separado por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción fabricación o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles por destinación o adhesión ⁴⁵	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición separado por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción fabricación o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
	No esenciales no	Muebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones	Db. Activo;	Db. Activo;	Db. Activo;	Db. Activo;	Db. Activo;	Db. Activo;

⁴³ Bienes muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismo, como los animales (que por eso se llaman semovientes), o que se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas (Art. 655 C.C.).

⁴⁴ Los bienes inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles (Art. 656 del C.C.).

⁴⁵ Ver Arts. 657 y 658 de C.C.

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

www.mincit.gov.co



SC-CER958027

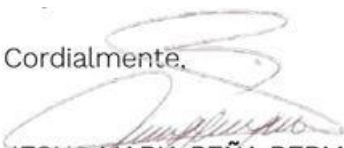
GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Toda vez que nuestras respuestas, como se expuso al inicio, son de forma general y no particular, consideramos que con lo expuesto, puede el contador y la administración resolver la inquietud formulada en la consulta.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20