



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

CTCP-10-00642-2016



MinCIT

2-2016-008068
2016-05-18 04:37:07 PM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:LINA MARIA DIAZ BUENDIA

Bogotá, D.C.,

Señora
LINA MARIA DIAZ BUENDIA
linadiaz87@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2016-007390
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado...	25 de 04 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2016-362 -CONSULTA
Tema.:	Cuál es la razón para no incluir dentro del Orientación No. 15 las copropiedades de uso comercial

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, modificado por el Decreto 2496 de 2015, 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)

Por medio de la presente solicito una aclaración relacionada con el Documento denominado "Documento de Orientación No. 15 Copropiedades de uso residencial o Mixto"

¿Cuál es la razón por la que no se incluyeron las copropiedades de uso COMERCIAL, puesto que en el documento indicado en el párrafo inicial de la presente comunicación en dicha orientación solo se refirió a las copropiedades de uso Residencial Mixto?

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.

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.

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

¿Cuál es la razón por la que no se incluyeron las copropiedades de uso COMERCIAL, puesto que en el documento indicado en el párrafo inicial de la presente comunicación en dicha orientación solo se refirió a las copropiedades de uso Residencial Mixto?

Las copropiedades de uso comercial no quedaron excluidas en la Orientación No. 15. En el apartado en el que se incluyen los objetivos **y términos comunes**, la orientación se refiere a las entidades de propiedad horizontal, edificios y conjuntos comprendidas en la Ley 675/2001, dentro de la cual se encuentran los edificios, conjuntos y propiedades de uso comercial.

”Objetivo

El objetivo principal de este documento es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en **entidades de propiedad horizontal**, edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales y zonas francas, **comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001**, y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); y 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo 1); y en otras normas posteriores que los que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan”.

"Términos comunes

Copropiedad: Copropiedad es la persona jurídica¹ que se origina en la constitución de la propiedad horizontal² mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos. Es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro³; lo cual no se desvirtúa si la copropiedad genera otras rentas con destino a sufragar las expensas comunes. Su denominación corresponderá a la del edificio⁴, conjunto⁵, parque

¹ **Persona Jurídica:** es una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. (Art. 633 C.C.)

² **Propiedad horizontal:** forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Art. 1º de la Ley 675 de 2001)

³ **Ánimo de lucro:** se entiende que existe ánimo de lucro cuando los entes económicos perciben rentas susceptibles de distribuirse total o parcialmente a cualquier título a personas naturales directamente o a través de otras personas jurídicas, durante su existencia o al momento de su liquidación. (Art. 8º del D.R. 187 de 1975).

⁴ **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

⁵ **Conjunto:** desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

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.

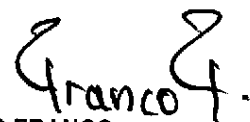
empresarial⁶, parque industrial⁷, centro comercial⁸, unidad inmobiliaria cerrada⁹, zona franca, etc. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Art. 195 del Decreto 1333 de 1986. (Art. 4°, 32 y 33 de la Ley 675 de 2001)

"Edificio o conjunto de uso comercial: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente".

"Edificio o conjunto de uso mixto: inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente".

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cionó 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCPC

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

⁶ **Parque empresarial o de oficinas:** área de terreno donde varios edificios de oficinas de carácter no industrial ni residencial están agrupados.

⁷ **Parque industrial:** espacio territorial en el cual se agrupan una serie de actividades industriales, que pueden o no estar relacionadas entre sí, cuentan con una serie de servicios comunes tales como vigilancia, portería, etc.

⁸ **Centro comercial:** aglomeración de negocios del comercio al por menor, de recreación y de otros servicios que se planificó o que creció como un conjunto y cuya política de comercio y de publicidad es coordinada por una administración común. (Müller, Jan Marco, Grandes Centros Comerciales en Santa Fe de Bogotá).

⁹ **Unidades Inmobiliarias Cerradas:** son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. (Art. 63 de la Ley 675 de 2001).

