



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

CTCP-10-01026-2015
Bogotá D. C.

Señora
GLORIA ESTHER MENDEZ
mendezgloriaesther@gmail.com



MinCIT

2-2015-020138
2015-12-14 10:48:41 AM FOL:2
ANE:
MEDIO: Email
REM: GABRIEL SUAREZ CORTES
DES: GLORIA ESTHER MENDEZ

Asunto: **Consulta**
Destino: **Externo**
Origen: **10**

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	28 de Noviembre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 1014 - CONSULTA
Tema	ACTIVOS DEPRECIABLES - COPROPIEDAD

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, el parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012, el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 y el decreto 0302 de 2015, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

En la cuenta propiedad planta y equipo incluyen mesas y sillas de los salones comunales, el circuito cerrado de televisión con todos sus accesorios, (cámaras, etc) obviamente también sus depreciaciones.

Les ruego me informen cuales son realmente los activos depreciables que deben ir en la cuenta propiedad planta y equipo de una propiedad horizontal".

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

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

términos:

De acuerdo con la consulta, es importante establecer que la mencionada copropiedad, al estar obligada a llevar contabilidad, debería estar clasificada en uno de los tres grupos definidos para la convergencia a estándares internacionales. Así mismo, la naturaleza de la consulta nos hace deducir que se trata de una propiedad horizontal que posiblemente estaría clasificada dentro de alguno de los Grupos 2 y 3 (Decreto 3022 de 2013, Sección 1 y Decreto 2706 de 2012, Capítulo 9, respectivamente).

El artículo 3° de la ley 675 de 2001, acerca de los bienes, establece:

"(...)

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.

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." (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con la norma antes citada y con la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", emitida el pasado 20 de octubre de 2015 por el CTCP, se establece que 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, lo cual incluye el efecto de la depreciación, entendiéndose esta como la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

El proceso de desafectación se encuentra regulado en el artículo 20 de la ley 675 de 2001, el cual establece:

"ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10



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

PARÁGRAFO 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal."

Para efectos de consulta, dicha Orientación está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la 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,

GABRIEL SUÁREZ CORTÉS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Teléfono: (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

