

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-003321
Fecha de Radicado	09 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0066
Tema	Propiedad Horizontal - Arrendamientos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) me permito consultarles acerca del reconocimiento y medición de el arrendamiento de las áreas comunes de las propiedades horizontales en las normas internacionales además también quisiera solicitarles amablemente y me dieran claridad en los lineamientos que se deben tener en cuenta para catalogar los grupos empresariales.

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:

Con referencia a la consulta sobre el arrendamiento de las áreas comunes, en la Ley 675 de 2001, nos remitimos a las definiciones¹, así:

¹ Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo I Objeto y definiciones, Artículo 3ro definiciones.

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

“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso 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”.*

De acuerdo a lo anterior, cuando en una Propiedad Horizontal se arrienden (áreas) bienes comunes no esenciales, si el bien tiene un uso diferente, ejemplo: El uso es un salón comunal y se debe cambiar el uso para el arrendamiento en una tienda, se requiere la desafectación del bien cumpliendo con lo que reza el artículo 20 y 21 de la Ley 675 del 2001²:

“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,

ARTÍCULO 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.”.

Así mismo, la consulta no especifica el tipo de uso de la copropiedad, para el reconocimiento del ingreso por el arrendamiento, cuando la propiedad horizontal es arrendadora:

- Uso Residencial, el ingreso se reconoce como una renta de capital, es decir, como otros ingresos.

² Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo VI De los bienes comunes, Artículo 20 Desafectación de bienes comunes no esenciales y artículo 21 Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.

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

- Uso Comercial, el ingreso se reconoce como un ingreso de actividad ordinaria por expensas comunes.
- Uso Mixto (Residencial y comercial), se debe evaluar si se reconoce como renta de capital o ingreso de actividad ordinaria.

La consulta no determina cual marco técnico normativo contable y financiero está clasificada la copropiedad, no obstante, se relaciona el manejo de los arrendamientos bajo cada marco normativo en el reconocimiento del arrendamiento, si la copropiedad es arrendataria, así:

<i>GRUPO 1 NIIF PLENAS³</i>	<i>GRUPO 2 NIIF PARA PYMES⁴</i>	<i>GRUPO 3 NIF MICROS⁵</i>
<i>NIIF 16 ARRENDAMIENTOS</i> <i>- FINANCIERO</i> <i>DOS EXENCIONES:</i> <i>* ARRENDAMIENTO CORTO PLAZO</i> <i>* EN LOS QUE EL ACTIVO SUBYACENTE ES DE BAJO VALOR</i>	<i>SECCIÓN 20 ARRENDAMIENTOS</i> <i>- FINANCIERO</i> <i>- OPERATIVO</i>	<i>CAPITULO XIII ARRENDAMIENTOS</i> <i>- OPERATIVO</i>

En lo relacionado con los temas contables, este consejo le recomienda revisar el contenido de la Orientación Técnica No.15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto⁶, la cual brinda directrices sobre los marcos técnicos de información financiera que podrían ser aplicables para una copropiedad de uso comercial, residencial o mixto.

Con referencia a la consulta sobre los lineamientos que se deben tener en cuenta para catalogar los grupos empresariales, nos remitimos inicialmente a la Ley 222 de 1995⁷:

“ARTÍCULO 28. Grupo Empresarial. Habrá grupo empresarial cuando además del vínculo de subordinación, exista entre las entidades unidad de propósito y dirección.

³ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 1 NIIF Plenas, NIIF 16 Arrendamientos.

⁴ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para Pymes, Sección 20 Arrendamientos.

⁵ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 3 NIF Micros, Capítulo XIII Arrendamientos.

⁶ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

⁷ Tomado de la Ley 222 de 1995, Capítulo V Matrices y Subordinadas, Artículo 28 Grupo Empresarial.

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

Se entenderá que existe unidad de propósito y dirección cuando la existencia y actividades de todas las entidades persigan la consecución de un objetivo determinado por la matriz o controlante en virtud de la dirección que ejerce sobre el conjunto, sin perjuicio del desarrollo individual del objeto social o actividad de cada una de ellas.

Corresponderá a la Superintendencia de Sociedades, o en su caso a la de Valores o Bancaria, determinar la existencia del grupo empresarial cuando exista discrepancia sobre los supuestos que lo originan”.

Los marcos técnicos normativos contables y financieros, tratan el tema de control, así:

GRUPO 1 NIIF PLENAS	GRUPO 2 NIIF PARA PYMES	GRUPO 3 NIF MICROS
NIIF 10 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	SECCIÓN 9 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS	NO APLICA

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRA

Presidente CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez

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