

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-028700
Fecha de Radicado	27 de septiembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0488
Tema	Activación de bienes en copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) En un edificio de apartamentos, se realizó la adecuación del cuarto de bombas, incluyendo la compra de una motobomba, este equipo debe ser manejado contablemente como un activo en propiedad, planta y equipo, la compra o reemplazo de equipos del edificio deben manejarse en PPE. (...)”

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 respecto a la solicitud del peticionario, lo primero que la entidad debe es determinar si la motobomba que se está adquiriendo se considera un bien común esencial o no esencial, a la luz de lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Al respecto, la Ley 675 de 2001 establece:

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

Art. 3 Definiciones (...)

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. Resaltado propio

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. Resaltado propio

Ahora, los bienes que podrán activarse dentro de los estados financieros de una copropiedad, corresponden a aquellos bienes no esenciales que han sido desafectados. La Ley 675 de 2001 se refiere a los bienes comunes no esenciales desafectados de la siguiente manera:

“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. (...) Resaltado propio

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. Resaltado propio

En adición a lo anterior, el CTCP en su Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, indicó en su página 43 lo siguiente:

“Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser

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

reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos 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. 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 períodos futuros.”

De acuerdo con lo anterior, para que se realice el reconocimiento contable como propiedades, planta y equipo de una copropiedad, se requerirá que los elementos a reconocer cumplan con las condiciones de bienes comunes no esenciales desafectados, aplicando las directrices contables establecidas para el reconocimiento y medición de este tipo de activos, conforme el marco de información financiera que aplique la copropiedad, según lo incorporado en los anexos 1, 2 o 3, para los grupos 1, 2 o 3, respectivamente, del DUR 2420 de 2015.

Para mayor información en materia de directrices contables en las copropiedades, le recomendamos consultar la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones.

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 TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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