

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**EDUARDO ENRIQUE ALMARALES MANGA**  
E-mail: Almaraleseduardo@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-012124

**REFERENCIA:**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado     | 22 de mayo de 2020   |
| Entidad de Origen     | Consejo Técnico de la Contaduría Pública                       |
| Nº de Radicación CTCP | 2020-0513  |
| Código referencia     | O-3-960  |
| Tema                  | Bienes Comunes: Contabilización como activos de la copropiedad |

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“...en mi calidad de Contador Público y Revisor fiscal, de una Copropiedad Conjunto de Propiedad Horizontal de uso exclusivamente Residencial, sometido al régimen de Propiedad Horizontal art 4º Ley 675, mediante Escritura Pública, la Copropiedad cumple con lo establecido en el capítulo 1 anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, pertenece al Grupo 3...”*

*Preguntas de la Consulta:*

1. *¿Es correcto qué cuándo un activo fijo de la Copropiedad Conjunto Residencial, se halla depreciado en su totalidad, como lo revela la Contadora en (\$0,00) pesos, en LOS ESTADOS FINANCIEROS A DIC 31/2019, se deba:*

*a) Retirar del rubro de activos fijos depreciables y de libros de la Copropiedad sin cumplir con los criterios de BAJA EN CUENTA DE LOS BIENES? (sic)*

*b) ¿Es correcto en el caso específico de los activos fijos-Zonas comunes totalmente depreciados, (Edificio administrativo de dos plantas, dónde funciona, en la primera planta, El Salón comunal y en la segunda planta, Las oficinas de la Administración), que están siendo utilizados en la Copropiedad Conjunto Residencial P.H. y tienen la capacidad de seguir produciendo beneficios económicos futuros y NO cumplen criterios DE BAJA DE CUENTA, se deba retirar del rubro de activos fijos depreciables y de libros, revelándolo en los Estados financieros con valor (\$0.00)pesos?*

2. *¿Qué método de REVALUACIÓN podría utilizar la Copropiedad Conjunto de Propiedad Horizontal, para los Activos fijos CUENTA 1516-CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES, revelada en los Estados Financieros a dic 31 de 2018 por*

**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



saldo neto, restada la depreciación, ¿por valor de \$26,513.512,00 -Zonas comunes, y, a dic/31/2019, restada toda la depreciación acumulada, se revela con cero (\$0.00) pesos y (\$0,00) pesos en Libro por la Contadora?

Es el caso del Edificio administrativo de dos plantas, dónde funciona, en la primera planta, El Salón comunal y en la segunda planta, Las oficinas de la Administración. Este edificio no ha sufrido ningún deterioro en su valor, como activo fijo de Zonas comunes del Conjunto, todo lo contrario, se ha venido revelando en nuestros Estados de Cambio de Situación Financiera (NIF), año tras año, por el mismo valor recibido de la Constructora \$45.513.512 menos la depreciación Y podríamos afirmar, inclusive todo lo contrario, SE HA REVALUADO con las remodelaciones que se le han realizado en años anteriores.

3. ¿Es correcto que con base en el Decreto 3022 del 2013, la Copropiedad Conjunto Residencial Propiedad Horizontal, que cumple los requisitos, Aplica la Contabilidad simplificada o NIF (Grupo 3)?...

4. Cómo una Orientación muy especial,

a) ¿Qué nos recomendaría, EL CTCP para NO revelar nuestros activos fijos-zonas comunes totalmente depreciados, cuenta 1516-CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES, incluye Edificio administrativo de dos plantas, dónde funciona, en la primera planta, El Salón comunal y en la segunda planta, Las oficinas de la Administración, que están siendo utilizados en la Copropiedad Conjunto Residencial y tienen la capacidad de seguir produciendo beneficios económicos futuros y NO cumplen criterios DE BAJA DE CUENTA, para que NO se deban retirar del rubro de activos fijos depreciables y de libros, porque se están revelando es los Estados financieros a dic 31/2019 con valor (\$0.00)pesos?

b) ¿Qué podría hacer el Revisor fiscal? Si la Contadora actual insiste en que La Copropiedad Conjunto Residencial NO debe revelar en sus ESTADOS FINANCIEROS Los Activos Fijos-Zonas comunes...”

#### RESUMEN:

Sólo los bienes comunes desafectados, entendiéndose por estos 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 (art. 20 y 21 Ley 675/2001), 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 y medición como elementos de propiedades, planta y equipo.

#### 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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer lugar debemos anotar que la Ley 675 de 2001, en su artículo 51, numeral 5, establece que es una función del administrador llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, por ello, le corresponde a los órganos de administración (Representante Legal y Consejo de Administración) establecer las políticas contables que serán aplicadas, considerando los requerimientos establecidos en el DUR 2420 de 2015, y sus modificatorios, lo cual podría hacerse a partir de los marcos aplicables para entidades del Grupo 3,2 o 1 respectivamente, tal como se indica en la orientación técnica No. 15 sobre copropiedades de uso residencial, comercial o mixto.

Ahora bien, si la copropiedad debe clasificarse como una entidad del Grupo 3, deberá aplicar los lineamientos establecidos en el Decreto 2706 de 2012, compilados en el anexo 3 del Decreto 2420 de 2015. Este marco de contabilidad simplificado, basado en transacciones, cuya base de medición es el costo histórico, no representa un marco fundamentado en estándares internacionales, por lo que sería un error indicar que esta base de principios corresponde al establecido en las normas internacionales de información financiera. Si la copropiedad elabora sus estados financieros con fundamento en el anexo 2 del DUR 2420 de 2015, este marco internacional, que es aplicable para pequeñas y medianas entidades, que no son listadas en bolsa, ni de interés público, también es un marco simplificado, que incorpora las opciones más simples de las NIIF completas.

Respecto de sus preguntas, le recomendamos revisar la matriz que se incorpora en las páginas 42 y 43 de la orientación técnica, en la cual se resume el exclusivo tratamiento contable de los bienes comunes esenciales y no esenciales, de uso y desafectados. Es un error recurrente considerar que los bienes comunes, como el edificio administrativo, los ascensores o bienes adheridos a la copropiedad, pueden ser activados como parte de los activos de la copropiedad, lo cual solo sería aplicable, si la titularidad legal de tales bienes, ha sido desafectada a favor de la copropiedad. Mientras los bienes no hayan sido desafectados, estos no se incluyen en la contabilidad de la copropiedad, puesto que ellos forman parte de los bienes de los copropietarios.

Ahora, conforme las preguntas del peticionario, procedemos a dar respuesta a las mismas:

### Preguntas 1, 2 y 3

En primer lugar debemos anotar que si la copropiedad aplica las normas del Grupo 3, estas corresponden a un marco de principios simplificado, distinto del de las NIIF completas (Grupo 1) o de la NIIF para las Pymes (Grupo 2). Por ello, la copropiedad debe aplicar el marco de principios simplificado contenido en el Decreto 2706 de 2012 y compilado en el anexo 3 del Decreto 2420 de 2015.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



En el caso planteado en su consulta, se indica que la copropiedad, registró como activos el edificio entregado por la constructora, donde opera actualmente el salón comunal y las oficinas de administración. Sobre el particular, según la orientación técnica No. 15, le informamos que estos bienes no pueden ser incorporados en la contabilidad de la copropiedad, dado que su titularidad corresponde a los copropietarios, y salvo que se haya realizado un proceso de desafectación de estos bienes, en la cual los copropietarios hayan transferido a la copropiedad, su titularidad legal, estos no podrían ser contabilizados como parte de los activos de la copropiedad.

En conclusión, sólo los bienes comunes desafectados, entendiendo por estos 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 (art. 20 y 21 Ley 675/2001), 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 y medición como elementos de propiedades, planta y equipo.

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. En todo caso, para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrá en cuenta el MTN que sea aplicable, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, que están contenidos en el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y demás normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan, en el caso de que la copropiedad aplique el anexo 3 del DUR 2420 de 2015.

Por lo anterior, si la copropiedad registró en el pasado, como activo, los bienes comunes de la copropiedad, sin que hubiera existido un proceso de desafectación, lo que debería hacer es revertir todos estos registros, aplicando los requerimientos de los marcos técnicos (en el caso de una entidad del grupo 3, no se requieren ajustes retroactivos de los errores, y el ajuste se efectúa en el período en el cual este se identifica). Por ejemplo, si el registro inicial fue un débito a construcciones y edificaciones, contra una cuenta de capital inicial, y posteriormente estos bienes fueron totalmente depreciados, lo que debería hacerse es cancelar el costo del activo con el importe de la depreciación acumulada, y revertir el capital inicial contra las ganancias retenidas. De esta forma se corrige el error y se retiran bienes que no debieron ser incorporados como activos de la copropiedad. Esto sería siendo aplicable, en el caso de que las rentas de dichos bienes, se cedan a la copropiedad, las cuales se utilizarán para el mantenimiento de ellas.

De acuerdo con lo anterior, tampoco serían aplicables las disposiciones sobre deterioro, revaluación o baja en cuenta, por cuanto los bienes comunes, como el edificio del salón comunal, áreas administrativas, ascensores, no pueden ser activados como bienes de la copropiedad, salvo que estos hayan sido desafectados por los copropietarios. Otra cosa distinta, son los bienes muebles, no adheridos a la copropiedad, que se adquieren con cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, y que si podrían ser activados y amortizados durante su vida útil. Tratándose de bienes adheridos a la copropiedad, como un ascensor, o un tanque de agua, estos tampoco pueden ser activados como

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



activos de la copropiedad, por cuanto ellos están adheridos al edificio o conjunto; por ejemplo si se recauda una cuota extraordinaria para reparar el ascensor o un tanque, los dineros recibidos se registran inicialmente como un ingreso diferido, y se amortizan en su totalidad contra los ingresos, cuando el ascensor o el tanque se repare, de esta forma los gastos de reparación causados, que se registrarían como gastos en el estado de resultados, estarían correlacionados con los ingresos que se generan por la amortización del diferido. Como se observa, el ascensor o la reparación del tanque de agua no aparece como un activo de la copropiedad, en cambio el estado de resultados muestra el gasto correspondiente, y el ingreso, que surge de la amortización de las cuotas extraordinarias aportadas por los copropietarios.

Respecto de las rentas que producen estos bienes, por ejemplo el salón comunal, los parqueaderos, y otros bienes, estas pueden haber sido transferidas a favor de la copropiedad, y recaudadas por ella, pero ello no significa que los bienes deban ser activados como bienes de la copropiedad, la copropiedad podría recaudar las rentas, que han sido cedidas por los copropietarios, y ellas ser reconocidas como ingresos dentro de los estados financieros de la copropiedad, pero ello no deriva en el reconocimiento de estos bienes, como activos de la copropiedad. La copropiedad también podría solicitar a una compañía de seguros la valoración de sus zonas comunes, para efectos de determinar el importe asegurable, pero ello tampoco significaría que dichos avalúos puedan ser utilizados para reconocer y revaluar dichos bienes en los activos de la copropiedad, ello solo representaría un dato útil para determinar el importe de la póliza de protección de estos bienes.

Finalmente, para un mejor entendimiento de la forma adecuada de contabilizar los elementos de propiedades, planta y equipo, que cumplen las condiciones para su reconocimiento en la copropiedad, puede consultar la orientación técnica No. 15 que explica de forma detallada lo que se entiende por bienes comunes, e indica cuáles de ellos deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, y cómo se realiza su reconocimiento y medición.

#### Pregunta 4

Además de lo indicado en el punto anterior, le recomendamos que la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, revise sus políticas contables, y efectúe los ajustes que sean pertinentes; el revisor fiscal no certifica los estados financieros, ni es responsable de definir las políticas contables, esta es una función que corresponde a la administración. Por ello, si al realizar su trabajo identifica incorrecciones materiales, como la señalada en su consulta, esto tendrá efecto en su opinión o informe, y ello podría derivar en una opinión negativa o calificada, dada la desviación que se presentaría entre las declaraciones de la administración (Ver art. 37 de la Ley 222 de 1995), y sus evaluaciones, las cuales realiza conforme al marco de información financiera aplicado por la copropiedad, y a las normas legales y profesionales que resulten pertinentes.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

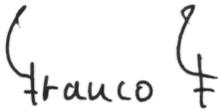


GD-FM-009.v20



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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la 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 CTCP

Proyectó: Wilmar Franco Franco, Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Jesús María Peña Bermúdez

legis

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicación relacionada: 1-2020-012124

CTCP

Bogota D.C, 5 de junio de 2020

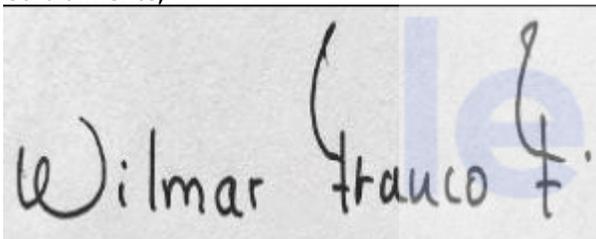
Señor(a)  
EDUARDO ENRIQUE ALMARALES MANGA  
Almaraleseduardo@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0513

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0513 Reconocimiento propiedad planta y equipo en PH revwff lvg jmpb.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT