

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

Bogotá D. C.,      24 NOV 2014

Señora  
**ALBA IDA AVILA MENESES**  
Calle 51 A No. 6-30 Apto 202  
Bogotá D.C.

REFERENCIA:	
Fecha de radicado	18 de julio de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014 – 369 - CONSULTA
Tema	Registro contable de áreas comunes en una copropiedad

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“En la contabilidad del edificio se contabilizó el ascensor como un activo fijo. Pero de acuerdo a lo normado el ascensor es un bien común, como se puede apreciar a continuación:*

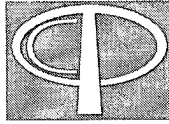
**“Bienes comunes.**

*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. (Artículo 3º Ley 675/2001)*

*En otras palabras, podemos hablar de pasillos, corredores, escaleras, ascensores, calles internas de parqueaderos, piscinas, zonas de juegos, salones sociales, etc.” Y*

**“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*



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

*explotación de los bienes de dominio particular. ( Consejo Técnico de la Contaduría Pública No. 3.1.4. del 26 de febrero 2008)”.*

*Por lo anterior, para realizar el ajuste contable se debe afectar las utilidades de ejercicios anteriores y el valor es representativo de \$ 64.098.000, por lo tanto se debe informar al consejo de administración y/o a la asamblea de propietarios para que autoricen realizar el ajuste e informar en las notas contables. No puedo reclasificarlo porque no tengo los documentos para saber cómo hicieron el movimiento contable.*

*Por favor, indicarme la solución correcta.”*

## **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

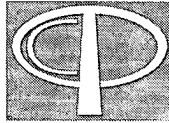
Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública 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 términos:

*En concordancia con nuestros conceptos números 444 de septiembre 24 de 2014 y 01 de febrero 10 de 2014, “(...) los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal no se pueden considerar activos si no cumplen las características de la definición de activo y la medición fiable del elemento. (...) Sin embargo, si llegase a ser factible su identificación y medición, se deben reconocer como activos en el Estado de Situación Financiera, puesto que la copropiedad tiene el control y recibe los beneficios económicos generados por ellos.”*

*Adicional a lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, existen bienes comunes esenciales y no esenciales. “Los primeros son 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.”*

Así las cosas, los bienes comunes esenciales pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados y por lo tanto forman parte de su patrimonio, mientras que, los bienes comunes no



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

esenciales deberán quedar reconocidos en la contabilidad de la copropiedad constituida como persona jurídica.

Por lo anterior, se recomienda al peticionario analizar si se trata de un bien común esencial o no, para así proceder a su respectivo reconocimiento, conforme a lo planteado en los párrafos anteriores.

De otra parte, aunque la peticionaria no suministra información sobre si el ascensor se adquirió o no a través de una cuota extraordinaria, para mayor información le recomendamos consultar nuestro concepto 2014 – 246 del 23 de septiembre de 2014, el cual hace referencia a los ingresos provenientes del fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en propiedad horizontal, el cual se encuentra en la página WEB del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por la consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *“Salvo disposición legal en contrario, 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

Proyectó: CCL  
Consejero Ponente: GSC  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

