

CTCP-10-00389-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**ANGELA ROCIO ACUÑA RODRIGUEZ**

Dir.financiero@plazadelasamericas.com.co

Asunto: Consulta 1-INFO-18-002627

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	19 de Febrero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-150 CONSULTA
Tema	Copropiedades

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131, 2132 de 2016 y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*En el Documento de Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), podrá encontrar el tratamiento contable de las operaciones realizadas por una copropiedad.*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Con el ánimo de entender los impactos contables de las acciones que se requieren realizar en el desarrollo del proyecto de ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas agradecemos nos ilustren y conceptúen sobre lo siguiente:*

**ANTECEDENTES**

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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





El proyecto de ampliación y restauración del centro comercial Plaza de las Américas está siendo desarrollado por un grupo de inversionistas, quienes fungen a su vez como copropietarios de la PH existente actualmente.

El proyecto es administrado mediante un contrato de fiducia mercantil con la sociedad Fiduoiciente, en el que están vinculados;

- Fideicomitente Copropiedad (actual PH)
- Fideicomitente Gerente (Portales Urbanos)
- Fideicomitente Diseñador (Salgado Restrepo Arquitectos)
- Fideicomitentes participantes (aprox. 130 Inversionistas)

De acuerdo con el contrato de fiducia mercantil existe la obligación de desafectar las áreas comunes en las que se desarrollara la ampliación, generar un área privada y como resultado de la construcción nacerán en esta área, nuevas áreas privadas y nuevas áreas comunes, las primeras serán fideicomiso, y las segundas incrementaran las áreas comunes de la PH.

También se pretende con la desafectación de estas áreas comunes y la creación de un área privada, dar garantía real al sector financiero para obtener financiación.

La nueva unidad privada, se integraría como parte de la actual PH, en esta unidad privada surgirán en el futuro inmediato, nuevas unidades privadas (fideicomiso) y áreas comunes (PH).

Cuando termine la construcción y mediante una reforma al RPH se pretende integrar tanto las nuevas áreas comunes como las privadas, para tener una sola copropiedad con un mayor número de unidades privadas y una mayor área común.

Ahora bien, el proyecto se ha comprometido con la PH a realizar las obras de restauración de las actuales áreas comunes, como compensación por el derecho a la construcción. (Inversión por cerca de 45.000 millones).

Con base a(sic) lo anterior, agradezco se absuelvan los siguientes interrogantes,

- La creación de esta nueva primera unidad privada (área desafectada) que se desafecta de las áreas comunes actuales se convierte en un activo para la copropiedad?
- Esto aumenta el patrimonio al(sic) fideicomiso prevalece el activo? Siendo fideicomitente (sic) copropiedad?
- Esto aumenta el patrimonio de la copropiedad?
- Posteriormente al realizar la reforma del RPH de integración de todas las áreas privadas resultantes, cual(sic) tratamiento contable que se debe tener en la Propiedad Horizontal y en el fideicomiso para "deshacer" el activo original?
- Cuál es el impacto en Balance General y en Estado de Resultados, en cada paso (sic)

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

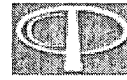
GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAIS



GD-FM-009.v12



- Se aclara que las áreas comunes actuales y futuras de la copropiedad no se clasifican como activos"(sic)

## 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.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los Decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para las PYMES.

A continuación damos respuesta a sus inquietudes en los siguientes términos:

1. La creación de esta nueva primera unidad privada (área desafectada) que se desafecta de las áreas comunes actuales se convierte en un activo para la copropiedad?
3. Esto aumenta el patrimonio de la copropiedad?

El tratamiento contable de los bienes comunes no esenciales desafectados es el descrito en el Documento de Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), así:

Descripción	Transacción	Fuente de Recursos					
		Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
Muebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
	Reparaciones mayores y sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
	Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
	Construcción o fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
Inmuebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
	Reparaciones mayores y sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
	Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
	Construcción o fabricación(1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
Inmuebles por destinación o adhesión	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



Para mayor información, podrá consultar el documentos en [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) enlace publicaciones – orientaciones técnicas.

2. *Esto aumenta el patrimonio al(sic) fideicomiso prevalece el activo? Siendo fideicomitente copropiedad?*
4. *Posteriormente al realizar la reforma del RPH de integración de todas las áreas privadas resultantes, cual(sic) tratamiento contable que se debe tener en la Propiedad Horizontal y en el fideicomiso para “deshacer” el activo original?*

Este Consejo comprende que el fideicomiso únicamente es un vehículo para el desarrollo de esa actividad, por lo que la entidad debe analizar los siguientes párrafos de la NIIF para las PYMES transcritos a continuación y de acuerdo, con su clasificación se realizaría el reconocimiento contable.

**15.2 Control conjunto** es el acuerdo contractual para compartir el **control** sobre una actividad económica, y se da únicamente cuando las decisiones estratégicas, tanto financieras como operativas, de dicha actividad requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control (los participantes).

**15.3 Un negocio conjunto** es un acuerdo contractual mediante el cual dos o más partes emprenden una actividad económica que se somete a control conjunto. Los negocios conjuntos pueden tomar la forma de operaciones controladas de forma conjunta, **activos controlados de forma conjunta**, o **entidades controladas de forma conjunta**.

**15.4 La operación de algunos negocios conjuntos** implica el uso de los activos y otros recursos de los participantes, en lugar de la constitución de una sociedad por acciones, asociación con fines empresariales u otra entidad, o una estructura financiera independiente de los participantes. Cada participante utilizará sus propiedades, planta y equipo y llevará sus propios inventarios. También incurrirá en sus propios gastos y pasivos, obteniendo su propia financiación, que representará sus propias obligaciones. Las actividades del negocio conjunto podrán llevarse a cabo por los empleados del participante, al tiempo que realizan actividades similares para éste. Normalmente, el acuerdo del negocio conjunto establecerá la forma en que los participantes compartirán los **ingresos** ordinarios provenientes de la venta del producto conjunto y cualquier gasto incurrido en común.

**15.6 Activos controlados de forma conjunta:** Algunos negocios conjuntos implican el control conjunto, y a menudo también la propiedad conjunta, de los participantes sobre uno o más activos aportados o adquiridos para cumplir con los propósitos de dicho negocio conjunto.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



**15.8 Una entidad controlada de forma conjunta** es un negocio conjunto que implica la creación de una sociedad por acciones, una asociación con fines empresariales u otro tipo de entidad, en la que cada participante adquiere una participación. La entidad opera de la misma manera que otras entidades, excepto por la existencia de un acuerdo contractual entre los participantes que establece el control conjunto sobre la actividad económica de dicha entidad.

**5. Cuál es el impacto en Balance General y en Estado de Resultados, en cada paso**

**6. Se aclara que las áreas comunes actuales y futuras de la copropiedad no se clasifican como activos"**

El tratamiento contable de cada transacción se encuentra descrito en los ítems anteriores y depende de las condiciones de la estructuración del negocio, para lo cual la copropiedad efectuará el análisis pertinente y considerará además el principio de esencia sobre la forma en la ejecución de dicho proyecto. Ahora bien, es posible que en el análisis de la operación se involucre más de una sección de las NIIF para PYMES y la combinación con los requerimientos establecidos en la orientación N° 15. Si la copropiedad no contara con la construcción en mención, solamente contemplara el ingreso de nuevos copropietarios y su estado de resultados se verá afectado por la nuevas cuotas de administración a que tenga derecho.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente

**GABRIEL GAITÁN LEÓN**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

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





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 4 de Abril del 2018

**1-INFO-18-002627**

Para: **dir.financiero@plazadelasamericas.com.co**

**2-INFO-18-002455**

DIR.FINANCIERO@PLAZADELASAMERICAS.COM.CO

Asunto: 2018-150

Buenas tardes.  
Adjunto enviamos respuesta a su consulta.  
Cordial saludo.

**GABRIEL GAITAN LEON**

CONSEJERO

Anexos: 2018-150.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT


Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO

Nit. 830115297-6

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

Conmutador(571) 6067676

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

 **Gobierno de Colombia**

 **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

 **Todos por un Nuevo País**  
Por la grandeza de Colombia



GD-FM-009.v12

