

CTCP-10-00536-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**CAROL SARMIENTO CALVO**  
carolsarmi@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-006960

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	24 de 04 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-362-CONSULTA
Tema	Reconocimiento de bienes esenciales en PH

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 y 2132 de 2016, y 2170/2017, 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

*Se debe evaluar si la Motobomba se considera un bien esencial, si la respuesta es afirmativa, estos no hacen parte de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad, su reconocimiento en los estados financieros se registra como un gasto del período. Si se trata de un bien no esencial, entonces deberá tratarlo como un elemento de propiedad, planta y equipo, y depreciarlo mediante su vida útil.*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



## CONSULTA (TEXTUAL)

*Contabilidad de un conjunto residencial frente al manejo de valores en propiedades, planta y equipo, llevando a los estados financieros estos valores, que corresponden a Moto bombas y otros que hacen parte de las zonas comunes esenciales.*

## 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.

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, los bienes comunes esenciales "son aquellos bienes que son 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".

La Orientación Técnica No. 15 Apartado "Bienes Comunes" al respecto establece (puede consultarse en la página web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, orientaciones técnicas):

### **"Orientación Técnica No. 15 Apartado "Bienes Comunes"**

**Los bienes comunes esenciales** son aquellos bienes que son 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 bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales.** Se reputan como 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<sup>1</sup>.

*Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad".*

<sup>1</sup> Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3° de la Ley 675 de 2001.



El consultante debe evaluar si la Motobomba se considera un bien esencial, si la respuesta es afirmativa, estos no hacen parte de la propiedad, planta y equipo de la copropiedad, su reconocimiento en los estados financieros se registra como un gasto del período; y en el evento en que se establezcan cuotas extraordinarias para su reparación o mantenimiento, estos recursos deberán ser reconocidos en el estado de resultados cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento.

Si el consultante evalúa que se trata de un bien no esencial, entonces deberá tratarlo como un elemento de propiedad, planta y equipo, y depreciarlo durante su vida útil.

Un resumen de los registros a realizar respecto de los bienes muebles comunes no esenciales y sin desafectar y desafectados, puede observarse en el siguiente cuadro:

### Copropiedades de Uso Residencial o Mixto Bienes Muebles Comunes No Esenciales sin Desafectar y Desafectados

Transacción	Fuente de los Recursos					
	Cuota Ordinaria	Cuota Extraordinaria	Excedentes Copropiedad	Donaciones o Subvenciones	Préstamos	Indemnización Cia. Seguros
<b>Mantenimiento</b>	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagaro efectivo
<b>Reparaciones mayores y sustituciones</b>	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo
<b>Adquisición por separado</b>	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo
<b>Construcción o fabricación</b>	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagaro efectivo

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.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



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 un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

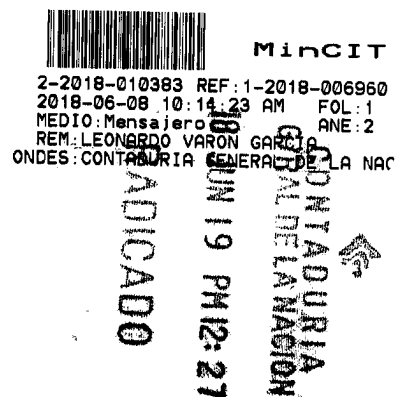
Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.



CTCP-10-00546-2018

Bogotá, D.C.,

Doctora  
**MARLENY MARÍA MONSALVE VASQUEZ**  
Subcontadora General y de Investigación  
Contaduría General de la Nación  
Calle 95 No. 15-56 Bogotá



Asunto: Consulta 1-2018-006960

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	24 de 04 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-362-CONSULTA
Tema	Reconocimiento de bienes esenciales en PH

Respetada doctora:

Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por la señora **CAROL SARMIENTO CALVO**, trasladada por ustedes con número de radicado 20182000022401 del 10/04/2018

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
Consejero CTCP

Anexo: Lo anunciado en 2 folios

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



