

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-022808
Fecha de Radicado	20 de junio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0271
Tema	PH - Reconocimiento de arrendamientos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Acabo de ser nombrado presidente del consejo de administración del edificio en donde resido el cual está constituido como PROPIEDAD HORIZONTAL clasificado en el RUT como:

ACTIVIDAD ECONÓMICA. Actividad Principal: 46 Código (9499), Otras Actividades: 50 Código (1|2).

*RESPONSABILIDADES, CALIDADES Y ATRIBUTOS. 53 Código (7|14|42|55)
07 Retención en la fuente título de renta
14 informante de exógena
42 obligado a llevar contabilidad
55 informante de beneficiarios finales*

HECHOS

La propiedad horizontal está conformada por 50 unidades residenciales (áreas privadas), un local comercial que da hacia la calle (área privada), y como áreas comunes un apartamento conectado a la oficina de administración y 7 depósitos (shut). Solo tenemos administrador y contador. No tenemos revisor fiscal. Adicional hay contratados dos recepcionistas y una persona para el aseo.

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

El apartamento (área común) ha sido arrendado a uno de los trabajadores de la copropiedad desde hace más de 15 años. Al consultar con el contador de la administración, él informa que el ingreso por concepto del arriendo del apartamento en mención se ha registrado siempre en la contabilidad como un INGRESO NO OPERACIONAL con el nombre de REINTEGRO POR USO DE APARTAMENTO.

La misma situación se presenta con los 7 depósitos que hacen parte de las áreas comunes de la copropiedad y que igualmente están arrendados a los mismos residentes, cuyo arriendo está siendo registrado en la contabilidad como INGRESO NO OPERACIONAL con el nombre de REINTEGRO POR USO DE SHUT.

PETICIÓN

- 1. ¿Es legal ante la DIAN que la administración de la propiedad horizontal registrada con actividad principal 9499 efectúe el arriendo de los depósitos (shut) y el apartamento?*
- 2. ¿Es legal que dichos dineros procedentes de los arriendos sean registrados en la contabilidad como INGRESO NO OPERACIONAL bajo la forma de REINTEGRO?*
- 3. En caso de no ser legal lo mencionado en el punto 1 y 2, podría por favor indicarme qué debemos hacer desde el consejo de administración y la administración de la copropiedad para corregir la irregularidad y de qué manera.*
- 4. ¿Qué obligaciones genera para la administración, contabilidad y ante la DIAN el hecho de que en el Reglamento de la propiedad horizontal se describa la existencia de un local comercial privado con salida a la calle?*
- 5. ¿Estamos obligados a tener Revisor Fiscal y cuál es la razón? (...)"*

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:

- 1. ¿Es legal ante la DIAN que la administración de la propiedad horizontal registrada con actividad principal 9499 efectúe el arriendo de los depósitos (shut) y el apartamento?***

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos tributarios de las propiedades horizontales, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en materia tributaria deben ser dirigidas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

2. ¿Es legal que dichos dineros procedentes de los arriendos sean registrados en la contabilidad como INGRESO NO OPERACIONAL bajo la forma de REINTEGRO?

3. En caso de no ser legal lo mencionado en el punto 1 y 2, podría por favor indicarme qué debemos hacer desde el consejo de administración y la administración de la copropiedad para corregir la irregularidad y de qué manera.

De acuerdo con la solicitud del peticionario sobre el punto 2, el CTCP ha emitido varios pronunciamientos sobre los “arrendamientos en la propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2022-0066](#), en el cual se aborda el tema. En dicho concepto, se señala principalmente:

“(…) la consulta no especifica el tipo de uso de la copropiedad, para el reconocimiento del ingreso por el arrendamiento, cuando la propiedad horizontal es arrendadora:

- Uso Residencial, el ingreso se reconoce como una renta de capital, es decir, como otros ingresos.
- Uso Comercial, el ingreso se reconoce como un ingreso de actividad ordinaria por expensas comunes.
- Uso Mixto (Residencial y comercial), se debe evaluar si se reconoce como renta de capital o ingreso de actividad ordinaria.

La consulta no determina cual marco técnico normativo contable y financiero está clasificada la copropiedad, no obstante, se relaciona el manejo de los arrendamientos bajo cada marco normativo en el reconocimiento del arrendamiento, si la copropiedad es arrendataria, así:

GRUPO 1 NIIF PLENAS¹	GRUPO 2 NIIF PARA LAS PYMES²	GRUPO 3 NIF MICROS³
NIIF 16 ARRENDAMIENTOS - FINANCIERO DOS EXENCIONES * ARRENDAMIENTO CORTO PLAZO * EN LOS QUE EL ACTIVO SUBYACENTE ES DE BAJO VALOR	SECCIÓN 20 ARRENDAMIENTOS - FINANCIERO - OPERATIVO	CAPITULO XIII ARRENDAMIENTOS - OPERATIVO

(...)” Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, para realizar el reconocimiento del ingreso por arrendamiento en la propiedad horizontal, se debe tener en cuenta el marco técnico normativo contable y financiero que aplica y el tipo de uso de la copropiedad.

Sugerimos no hacer alusión a una “ilegalidad contable” por el reconocimiento de arrendamientos en una cuenta que la propiedad horizontal dispone para su registro. Para el efecto, se recomienda considerar el marco técnico aplicable a la copropiedad para evitar errores contables en la presentación de este concepto en los estados financieros de propósito general.

4. ¿Qué obligaciones genera para la administración, contabilidad y ante la DIAN el hecho de que en el Reglamento de la propiedad horizontal se describa la existencia de un local comercial privado con salida a la calle?

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en este ámbito, deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad y a la DIAN. Así mismo, es de mencionar que la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales en Colombia.

¹ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 1 NIIF Plenas, NIIF 16 Arrendamientos.

² Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para Pymes, Sección 20 Arrendamientos.

³ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 3 NIF Micros, Capítulo XIII Arrendamientos.

5. ¿Estamos obligados a tener Revisor Fiscal y cuál es la razón? (...)”.

En el [DOT 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 Y 3](#), actualizado en junio de 2024, emitido por el CTCP, se menciona la obligatoriedad del revisor fiscal en la propiedad horizontal (P. 67):

*"(...) El **Artículo 56 de la Ley 675 de 2001** especifica que los **conjuntos de uso comercial o mixto están obligados a tener Revisor Fiscal**, el cual debe ser contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios. (...)"* Destacado fuera de texto.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / John Alexander Álvarez Dávila.