



CTCP-10-00450-2017

Bogotá, D.C.,

Señor
HENRY AVILA
Ham029@gmail

Asunto: **Consulta**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	22 de marzo de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-266- CONSULTA
Tema	Propiedad colectiva sobre un terreno

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, 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 3° 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Presento ante ustedes la siguiente (sic) consulta. para (sic) el caso de un consejo comunitario que tiene (sic) propiedad colectiva sobre un terreno (sic), como por ejemplo, los pobladores de la boquilla, que son dueños del territorio (sic) colectivamente, Como (sic) se ingresa el valor del terreno al balance general? o no debe ingresar a los estados financieros del consejo (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.

El artículo 2 de la ley 1314 de 2009, estableció el ámbito de aplicación o destinatarios del mandato, al decir.

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

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ LIBERAR Y CONSTRUIR



GD-FM-009.v12



"(...) la presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento (...).

(...) Parágrafo: Deberán sujetarse a esta ley y a las normas que se expidan con base en ella, quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información como prueba."

Los consejos comunitarios se mencionan en la Ley 70 de 1993, como vehículos para administrar y adjudicar terrenos a los miembros de las comunidades que los conforman. Posteriormente son reglamentados por el Decreto 1745 de 1995, que en su artículo 3° los considera como personas jurídicas y establece que están conformados por la asamblea general y la junta del consejo comunitario.

Como la titulación de los terrenos se otorga al consejo comunitario como ente jurídico, en opinión de este Consejo, la figura se asimila a la de una sociedad donde hay un patrimonio representado en unos activos, y donde los dueños de la sociedad registran como activo su participación en ese patrimonio.

La regulación no obliga a estos entes a llevar contabilidad, pero si en los órganos administrativos se designa un revisor fiscal o se establece la obligación de llevarla, debe hacerse en cumplimiento del citado artículo 2° de la Ley 1314 de 2009.

En caso de que sea así, en opinión de este órgano normalizador, el consejo comunitario debe registrar los terrenos como activo una vez le sean adjudicados, contra una partida de superávit en el activo neto. Dado que cada usuario no tiene la propiedad del inmueble sino del usufructo, debe registrar esa participación por el valor razonable del usufructo al inicio; la contrapartida es un ingreso, a menos que hubiera poseído antes el terreno y luego lo hubiera integrado a la propiedad colectiva, en cuyo caso solo ajustaría la diferencia entre el valor previamente reconocido y el valor razonable del derecho de usufructo. Ahora bien, en el caso de haber efectuado el proceso de adopción de los nuevos marcos técnicos normativos y en la presentación del Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), debió haber reconocido un activo y como contrapartida la afectación a los resultados acumulados de adopción por primera vez en el activo neto.

Lo anterior es aplicable si es que estuviera obligado a llevar contabilidad, puesto que generalmente las personas naturales miembros de estos consejos no lo están por sus condiciones económicas.

Vale la pena mencionar que este tipo de entidades se diferencian de una copropiedad, tal como se ilustra en el siguiente cuadro:

Situación	Consejo comunitario	Copropiedad
Propiedad de los inmuebles	Colectiva	Individual
Transferencia	Solo del usufructo	De la propiedad del activo particular
Tipos de bienes	Colectivos	Uso común (esencial y no esencial) y uso privado
Facultades de la entidad	Administración y asignación	Administración



Por consiguiente, el tratamiento contable difiere para ambos tipos de entidades. En cuanto a las copropiedades, el CTCP publicó el DOT 015, que puede ser consultado en la página web del Consejo, y que se refiere ampliamente a este tema.

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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: DSP
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento P. / Luis Henry Moya.

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

Bogotá D.C., 24 de Abril del 2017

1-INFO-17-005851

Para: **ham029@gmail.com**

2-INFO-17-004483

HENRY AVILA

Asunto: Respuesta a la consulta 2017-266

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

CONSEJERO

Anexos: 2017-266.pdf

Proyectó: JESSICA ANDREA AREVALO MORA - CONT

Revisó: DANIEL SARMIENTO PAVAS



