Sistemas de seguridad

Hernando Bermúdez Gómez

Conforme el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, el objeto ella se expidió "(…) *con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.*" Como se sabe la seguridad tiene varias perspectivas, como la física o la jurídica. No nos cabe duda de que la vigilancia es un medio de defensa de la seguridad de lo residentes, de los bienes privados y de los comunes. En su artículo 3° la misma ley define: *"Bienes comunes esenciales: 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.* (…)" Por lo tanto los instrumentos de vigilancia son esenciales y es equivocado considerarlos no esenciales como lo hizo el Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Dicha vigilancia para garantizar la seguridad admite diversas formas, que solas o en conjunto de otras alcancen la finalidad deseada. Entre ellas puede contratarse una compañía de vigilancia. Debido al altísimo incremento del salario mínimo (23%) em muchas copropiedades se estudiaron otras modalidades y varios decidieron recurrir a medios electrónicos, lo que implicó, como mínimo la compra de varios aparatos capaces de hacer comparaciones y resolver si debía habilitarse un acceso. De conocerse el valor de compra de esos elementos y su vida útil esperada para poder establecer si deben tratarse como activos o como gastos. Se trata de una aplicación concreta del concepto de significatividad, importancia relativa o materialidad. Los beneficios económicos claro que pueden consistir en lograr la seguridad con menores costos o gastos. Pero esto no considera los factores indicados para resolver si se trata de activos o no. Según las normas que regulan el grupo 3, *"(a) Un activo es un recurso controlado por la microempresa como resultado de sucesos pasados, del que la microempresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.*". Esta es la concepción vigente internacionalmente al tiempo de expedición de la norma. El significado del control es diferente del de propiedad. No cabe duda de que las propiedades horizontales son controlantes de los bienes comunes. El mismo cuerpo normativo indica: "*3.7 Un hecho económico es importante cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.*" No cabe duda de que la falta o débil seguridad afecta las decisiones que tomen los propietarios, residentes y la misma copropiedad. Así pues, aun desconociendo su valor y su posible vida útil en principio se trata de activos esenciales e importantes. Adviértase que las administraciones no están contabilizando todos los hechos económicos imputables a las copropiedades, cosa sobre la cual el CTCP nunca ha reaccionado. Se han decreto muchas

cuotas extraordinarias para asumir la falta de recursos que debería ahorrar una propiedad horizontal. Por otra parte, muchos “sistemas de seguridad” tienen vida útil superior a un año. Como activos implican depreciación. Cosa muy distinta de pensar en gastos pagados por anticipado. Habrá muchos “sistemas de seguridad” que cumplan con lo que también determinan las normas: “*9.1 Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que: (a) se mantienen para su uso en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines de valorización, y se esperan usar durante más de un periodo contable.*” El Código Civil vigente en Colombia regula como hay bienes muebles que pasan a ser parte de inmuebles por accesión a adherencia, aspecto que no fue considerado en la consulta ni en la respectiva respuesta que dio el CTCP.

Bogtotá. Noviembre 14 de 2026.