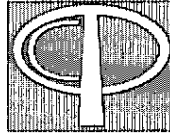




Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D.C., Septiembre 5 de 2011

OFCTCP N° - 0074 2011

Señora  
NOHORA SUÁREZ RODRÍGUEZ  
Administradora  
sviltada@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	28 de Marzo de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP...:	504 – CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Reconocimiento contable de cuotas extraordinarias y de bienes adquiridos en propiedades horizontales

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"Realizada la Asamblea General de Copropietarios, los estados financieros no fueron aprobados, ya que por sugerencia de un copropietario, había observaciones sobre la contabilización de cuotas extraordinarias, que fueros destinadas para la compra de una cerca electricada y otros equipos, a continuación se incluyen las observaciones del copropietario y la respuesta del Revisor Fiscal.*

*Con el fin de aprobar o modificar dichos Estados Financieros elevamos consulta si el procedimiento aplicado fue el correcto por la administración y aceptado por el Revisor Fiscal, o por el contrario, se hace necesario modificar los informes como lo quiere el propietario, estos procedimientos se realizarían con base en el concepto emitido por ustedes.*

**OBSERVACIONES COPROPIETARIO**

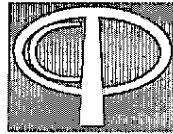
Las observaciones a los Estados financieros son las siguientes:

*La cuota Extraordinaria solicitada para el cerramiento interno, considero debe ser registrada en cuentas del grupo 28 del plan de cuentas y no pasarla por resultados del ejercicio toda vez que fue solicitada para un fin específico.*

*El cerramiento como tal no debe ser considerado como un activo toda vez que no constituye un activo de la copropiedad y no representa un activo disponible para ella; Los costos de adquisición deben ser registrados*



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

### Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

como un cargo en la cuenta del grupo 28 citada anteriormente y su control debe efectuarse mediante cuentas de orden.

*El registrar como ingreso el valor de la cuota extraordinaria y como activo fijo el costo del cerramiento, objeto de la cuota extraordinaria, conlleva a entendimiento erróneo de los estados financieros ya que implica generar una mayor utilidad del ejercicio, en este caso por \$21.121.213 soportada con un activo que no es de la copropiedad y por tanto no puede disponer de ella".*

#### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En relación con el reconocimiento contable de las cuotas extraordinarias, el numeral 3.5.7 de la Orientación Profesional No. 010, expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, y la cual se refiere al ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal, señala que "*En las entidades sin ánimo de lucro, como lo son las copropiedades, para efectos de determinar cuotas de esta índole, prima la voluntad de sus miembros ajustada a las disposiciones legales y reglamentarias, por lo tanto se debe consultar el reglamento de la propiedad horizontal para establecer la connotación que se le debe dar a las cuotas extraordinarias.*

*Los recursos provenientes de una cuota extraordinaria ordenada para un fin específico, aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva. Es el caso de la construcción de obras en bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales, pues, como se explicó, tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados por adhesión o destinación.*

*Si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el normal funcionamiento del conjunto o unidad residencial que no pueden ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos, su registro debe efectuarse como un ingreso".* (Subrayado fuera de texto)

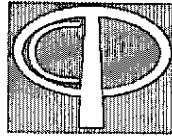
Con base en las consideraciones expuestas, los recursos provenientes de las cuotas extraordinarias establecidas para la adquisición la cerca electrificada y demás bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales deben reconocerse en la pasivo y no en los resultados del período; en tanto que los recursos provenientes de las cuotas extraordinarias que estén destinadas a la adquisición de bienes o elementos necesarios para el normal funcionamiento del conjunto residencial se deben reconocer en los resultados del período como un ingreso, siempre que éstos no puedan ser cubiertos por el fondo de imprevistos que se tenga constituido.

Ahora, respecto al reconocimiento contable de la cerca electrificada y demás equipos adquiridos con los recursos obtenidos con el cobro de las cuotas extraordinarias, me permito manifestarle que sobre el particular este Organismo se pronunció mediante el concepto 077 de 2007, del 12 de junio de 2007, del cual anexamos copia.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo



Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo  
República de Colombia



Prosperidad  
para todos

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ  
Presidente

Proyectó: JETP  
Revisó y aprobó: LACR  
Revisó y aprobó: GSC  
Revisó y aprobó: GSA