



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

Bogotá D. C., **24 ABR. 2015**

Señor
GIOVANNI R. ANGEL G
gioangar@yahoo.com

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de abril de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-276– CONSULTA
Tema	Ingresos provenientes de las cuotas extraordinarias de una propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) cómo se debe contabilizar la cuota extraordinaria recaudada para una obra en particular (Circuito Cerrado de Televisión) en los estados financieros del conjunto Mirador de los Cerezos 2 de Bogotá (propiedad horizontal). Esta cuota fue aprobada por la asamblea del conjunto en el año 2014 y se debió ejecutar en ése año, pero por motivos de retrasos se está ejecutando en el año 2015.

Lo anterior por cuanto en los estados financieros que nos presenta el administrador nos informa que se contabilizó la cuota extraordinaria como un ingreso y por ende muestra una variación inusual del efectivo del 477% entre el año 2013 y 2014”

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.

Sobre el interrogante planteado, nos permitimos señalar que se encuentra resuelto en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-246 del 23 de septiembre de 2014, el cual se adjunta.



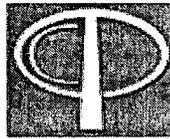
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: GSA/DSP



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., 23 SEP 2014

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No.11 B 30 Apto. 502
213-3745

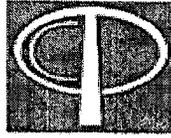
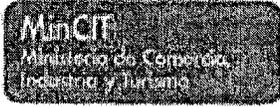
REFERENCIA	
Fecha de Radicado	20 de mayo de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014-246- CONSULTA
Tema	Ingresos provenientes del fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, párrafo 3º del artículo 3º del Decreto 2706 de 2012 y el párrafo 2º del artículo 3º del Decreto 3022 de 2013, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (textual)

"En la respuesta se afirma y con base en Orientación Profesional, numeral 3.5.7, que las "cuotas extraordinarias" se registran contablemente según el destino de los recursos, pues si tienen "un fin específico aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva, "como es el caso" de la construcción de obras de bienes comunes... pues tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y proindiviso a todos los propietarios ..." Pero "si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el funcionamiento del conjunto... su registro debe efectuarse como un ingreso".

Con toda atención les agradecería revisar ese procedimiento, toda vez que a mi juicio y con base en lo prescrito en el Párrafo 1º del Artículo 5º de la Ley 675 de 2001, "(norma de orden público)," "en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se consideran no escritas," es posible concluir que prima lo que con respecto a tales ingresos, de cuota extraordinaria, como los destinados al Fondo de Imprevistos, hay en el Artículo 34 de la Ley 675 de 2001 que dice: Los recursos patrimoniales de la persona



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes o ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

La forma generalizada como se citan los conceptos de donde provienen los ingresos que incrementan el PATRIMONIO, de la propiedad horizontal, no facilita, a mi juicio, asignarle a las "cuotas extraordinarias" según la inversión que se les dé, una imputación contable diferente de la que la Ley expresamente les fija sin excluir los bienes servicios que "adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto" (...)

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.

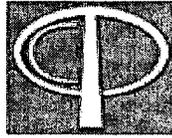
En relación con sus comentarios sobre la consulta 2014-134 emitida por el CTCP se permite realizar las siguientes precisiones:

En la orientación profesional del CTCP, emitida el 1 de julio de 2008, se había interpretado que algunas cuotas extraordinarias recibidas con un fin específico no cumplían los requisitos para ser reconocidas como ingresos de actividades ordinarias. De acuerdo con este criterio, la copropiedad actúa como un intermediario que recibe fondos de terceros con un fin específico, y los recursos recibidos son contabilizados como un pasivo.

Según lo establecido en los nuevos marcos técnicos normativos para los Grupos 1, 2 y 3 (Ver Decretos 2784 y 2706 de 2012 y 3022 de 2013), cualquier incremento patrimonial que no provenga de transacciones con los propietarios debe ser reconocido como ingreso o gasto en el estado de resultados. Así las cosas, si las cuotas extraordinarias cumplen los requisitos para ser reconocidas como ingresos ordinarios de la copropiedad estas deben ser registradas como un ingreso en el estado de resultados.

Por efecto de los cambios en los marcos normativos el CTCP ha revisado el tema de la forma en que deben ser registradas las cuotas extraordinarias, y ha concluido lo siguiente:

Si la entidad recibe cuotas extraordinarias para la realización de nuevas obras o mejoras en la copropiedad y los recursos recibidos no cumplen los requisitos para ser reconocidos como ingresos ordinarios de la copropiedad, pero la administración concluye, sobre la base de la información disponible, que estas obras deben ser reconocidas como activos de la copropiedad, lo más útil es registrar los recursos recibidos como un ingreso diferido, de tal forma que la amortización futura de esta partida compense en el resultado los gastos reconocidos por la amortización o depreciación de los activos. De esta forma se logra una mejor correlación entre los ingresos y los gastos de la copropiedad y se evita que en un período se registren las cuotas extraordinarias como ingresos y en otros períodos distintos se registren los gastos por la amortización o depreciación de los activos.



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

No obstante lo anterior, si la entidad debe elaborar informes financieros que cumplan requerimientos legales, que contradicen lo establecido en las normas contables, tales informes podrían ser elaborados, pero estos serían considerados Estados Financieros de Propósito Especial y no Estados Financieros de Propósito General. Sobre este tema, es importante anotar que en las normas contables colombianas, los hechos económicos deben ser reconocidos de acuerdo con su esencia económica y no por su forma legal.

A continuación incluimos algunas referencias de los marcos técnicos normativos, que tienen efecto en la forma en que los ingresos de la copropiedad son reconocidos en los estados financieros, o que señalan la forma de proceder cuando haya conflictos entre una norma contable y otras normas legales:

El Decreto 2649 de 1993, en sus artículos 11, 99 y 136 establece lo siguiente:

"ARTICULO 11. ESENCIA SOBRE FORMA. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal (Negrilla por fuera del texto original).

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio".

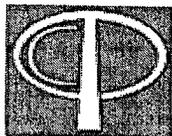
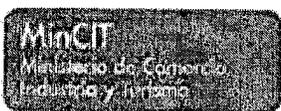
"Art. 99. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS. Para que pueda reconocerse en las cuentas de resultados un ingreso generado por la prestación de un servicio se requiere que: 1. El servicio se haya prestado en forma cabal o satisfactoria. 2. No exista incertidumbre sobre el monto que se ha de recibir por la prestación del servicio, y se reconozcan los costos que ha de ocasionar dicha prestación. 3. Tratándose de servicios continuados sobre un proyecto o contrato, el valor de los mismos se cuantifique según el grado de avance, si ello es procedente; y que en caso contrario, se reconozca el ingreso con base en proyectos o contratos terminados. 4. En caso de contratos a largo plazo, se constituyan provisiones para pérdidas futuras previstas, tan pronto como sean determinables". (Negrilla por fuera del texto original).

"ARTICULO 136. CRITERIOS PARA RESOLVER LOS CONFLICTOS DE NORMAS. Sin perjuicio de lo dispuesto por normas superiores, tratándose del reconocimiento y revelación de hechos económicos, los principios de contabilidad generalmente aceptados priman y deben aplicarse por encima de cualquier otra norma. Sin embargo, deben revelarse las discrepancias entre unas y otras.

Cuando se utilice una base comprensiva de contabilidad distinta de los principios de contabilidad generalmente aceptados, éstos se aplicarán en forma supletiva en lo pertinente.

Cuando normas distintas e incompatibles con los principios de contabilidad generalmente aceptados exijan el registro contable de ciertos hechos, estos se harán en cuentas de orden fiscales o de control, según corresponda (Negrilla por fuera del texto original).

Para fines fiscales, cuando se presente incompatibilidad entre las presentes disposiciones y las de carácter tributario prevalecerán estas últimas". (Negrilla por fuera del texto original).



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Lo anterior, fue confirmado en la Ley 1314 de 2009, que en su artículo 3° indica lo siguiente:

“Artículo 3°. De las normas de contabilidad y de información financiera. Para los propósitos de esta ley, se entiende por normas de contabilidad y de información financiera el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable.

Parágrafo. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente con su forma legal”. (Negrilla fuera del 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 escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

Wilmar Franco Franco

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP