

**CONCEPTO 739 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017
CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Bogota, D.C.,

Señora

AZUCENA PULIDO

azucena.pulido@gmail.com

Asunto	Consulta MNFO-17-013890
Fecha de Radicado	29 de 08 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación	CTCP 2017-739-CONSULTA
Tema	REGISTRO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PH

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 3º 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.

RESUMEN:

Los requerimientos para la contabilización de las cuotas extraordinarias y del fondo de imprevistos están contenidos en la Orientación No. 15 emitida por este Consejo, los cuales pueden ser consultados en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones. La contabilización de las cuotas extraordinarias y fondos de imprevistos contra cuentas de balance, sin afectar las de resultados, es un procedimiento que está en contravía de lo establecido en los marcos de información financiera, y es contrario a la idea de generar información que sea útil a los usuarios.

Estimados, quisiera tener claro, cual (sic) es el manejo de los siguientes puntos:

- 1. Registro contable de la Cuota extraordinaria en propiedad horizontal el que conozco es el siguiente, por favor me pueden aclarar si estoy equivocada:*
 - La facturación cuota extraordinaria (aumenta cuenta 13 contra la cuenta 28)*
 - El recaudo cuota extraordinaria (aumenta banco contra cuenta 13)*
 - La ejecución de obras (se crea la cuenta x pagar contra la cuenta 28)*
 - El pago de proveedores (se disminuye bancos contra cuentas x pagar)*

De la manera anterior no se afecta la ejecución presupuestal del estado de resultados.

- 1. Registro contable del Manejo de fondo de imprevistos cuando la asamblea autoriza su utilización en adecuaciones*
- 2. Manejo de fondo de imprevistos: de acuerdo con la Ley 675 Art. 35 este fondo se debe calcular el 1 % sobre del valor anual de presupuesto aprobado por asamblea. Ahora existe un concepto de ustedes que dice que el cálculo debe ser sobre el valor recaudado, situación que difiere de acuerdo a la Ley, ya que este fondo debe cubrir imprevistos y demás disposiciones de la asamblea.*

El manejo anterior, está basado (sic) en que por Ley 675 los únicos gastos e ingresos que puedo llevar a la contabilidad, son los aprobados por el Presupuesto Anual, por lo tanto no puedo afectar el estado de resultados, porque genero un(sic) perdida o ingresos adicionales los cuales no corresponden al deber ser de la Propiedad Horizontal, ya que por ser una entidad sin ánimo de lucro, no puede presentar utilidades y/o perdidas, excepto por imprevistos propios de su objeto social.

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 expedidos que correspondan a un caso particular

El CTCP emitió la Orientación Técnica No. 15 para copropiedades de uso residencial o mixto. En este documento, que puede ser consultado de

forma gratuita en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas, puede obtener las indicaciones del CTCP para la contabilización de las cuotas extraordinarias y el fondo de imprevistos.

Contabilización de las cuotas extraordinarias

El procedimiento indicado en su consulta es incorrecto, dado que el estado de resultados de la copropiedad no refleja los ingresos o gastos incurridos al recibir y utilizar el importe de las cuotas extraordinarias. El uso de cuentas del activo y del pasivo, para el registro de estas transacciones, sin afectar el estado de resultados, impide mostrar una parte importante de las actividades realizadas por la copropiedad durante el período y menoscaba la utilidad de los informes financieros.

Por lo tanto, la causación inicial de las cuotas extraordinarias (contra efectivo o cuentas por cobrar), deberá ser realizada contra una cuenta del pasivo que podría ser denominada ingresos diferidos, y será amortizada contra el estado de resultados en la medida en que se ejecuten las obras. Los desembolsos para la realización de las obras deberán ser reconocidas como gastos en el estado de resultados. Por ejemplo, una cuota extraordinaria para la reparación del ascensor o la pintura del edificio se reconoce inicialmente contra el ingreso diferido, se amortiza contra el resultado cuando las obras son ejecutadas, y los pagos por las obras se reconocen como gastos en el estado de resultados.

De esta forma, en el estado de resultados de la copropiedad se presentaran los gastos por las obras y a su vez los ingresos generados por la amortización de las cuotas extraordinarias registradas inicialmente como un ingreso diferido, aspecto que no es visible cuando la cuota extraordinaria y los gastos por las obras se contabilizan afectando únicamente las cuentas de balance. De esta forma se mejora la utilidad de los informes financieros presentados a los copropietarios.

Fondo de Imprevistos

En primer lugar debemos aclarar que el CTCP no ha indicado en ninguno de sus conceptos que el fondo de imprevistos se calcula con base en los recaudos realizados, por lo tanto este se establecerá de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Lo anterior es diferente a que el CTCP se ha pronunciado sobre la forma adecuada para su contabilización (Ver Orientación **No. 15 y los conceptos 2016-067, 2016-318, 2016-865, entre otros**).

Se tendrá en cuenta que cuando los recursos de fondo de imprevistos son utilizados durante el período en que son recaudados, el administrador de la copropiedad deberá contar con la autorización de la Asamblea de Copropietarios o ceñirse a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, la cual es requerido por el artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTC