

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-010000 / 1-2022-010883
Fecha de Radicado	18 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0232
Tema	Propiedad Horizontal - Cuotas extraordinarias

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Atendiendo su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables me permito realizar la siguiente consulta.

En el documento de orientación técnica no. 15 sobre copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3) del 20 de octubre de 2015 promulgado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se plantea lo siguiente con respecto a las cuotas extraordinarias:

"A continuación se establece una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados.

Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si está ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.

b. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilará a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. *En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos, será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

(SUBRAYADO Y NEGRILLA FUERA DE TEXTO)

Con base en lo anterior, el reconocimiento contable del uso de la cuota extraordinaria (en la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados o los activos por anticipos registrados en el estado de situación financiera), según el literal b sería:

ACTIVOS O GASTOS (Débito)	\$XX	
EFFECTIVO (Crédito)	\$XX
PASIVO DIFERIDO (Débito)	\$XX	
INGRESOS POR CUOTA EXTRAORDINARIA (Crédito)		...\$XX."

Primera Pregunta: ¿El pasivo diferido se amortiza contra ingresos como en el caso planteado?

Segunda Pregunta: La cuota extraordinaria que se aprobó por la Asamblea de copropietarios para pagar un pasivo pendiente de pago al cierre 2020 con la empresa que presta servicios de vigilancia de la copropiedad, ¿Se debe reconocer inicialmente como un pasivo y posteriormente como un ingreso (cuando se cancela la deuda)? ¿O se debe reconocer directamente contra el ingreso, en el momento en que se emite la respectiva nota de cobro por parte de la copropiedad?

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Primera Pregunta: ¿El pasivo diferido se amortiza contra ingresos como en el caso planteado?

El Documento de Orientación Técnica No. 15 sobre copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3)¹, emitido por el CTCP, es una guía que busca orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal. En la orientación se precisa el tema de Expensas comunes extraordinarias, y como se indica en la consulta en el literal b), el registro contable es el siguiente:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Exigibilidad de la cuota extraordinaria

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Activo - Cuenta por cobrar	XXX	
Pasivo - ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias		XXX

Recaudo en efectivo de la cuota extraordinaria

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo	XXX	
Activo - Cuenta por cobrar		XXX

Si los fondos son de uso restringido

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Activo - Fondo de destinación específica	XXX	
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo		XXX

Desembolsos cuando se genera anticipos

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Activo - Anticipos	XXX	
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo / Fondo de destinación específica		XXX

Desembolso directo o cancelación del anticipo

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Resultados - Gastos	XXX	
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo / Fondo de destinación específica // Activo - Anticipos (Cancelación del anticipo)		XXX

Amortización del Pasivo diferido

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
Pasivo - ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias	XXX	
Resultados - Ingresos		XXX

De acuerdo a lo anterior, el pasivo diferido se amortiza contra ingresos, es decir, el caso planteado es correcto.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Segunda Pregunta: La cuota extraordinaria que se aprobó por la Asamblea de copropietarios para pagar un pasivo pendiente de pago al cierre 2020 con la empresa que presta servicios de vigilancia de la copropiedad, ¿Se debe reconocer inicialmente como un pasivo y posteriormente como un ingreso (cuando se cancela la deuda)? ¿O se debe reconocer directamente contra el ingreso, en el momento en que se emite la respectiva nota de cobro por parte de la copropiedad?

En la orientación No. 15, sobre el tema de Gastos comunes extraordinarios, para el caso expuesto en la segunda pregunta aplica el literal a), el registro contable es el siguiente:

Reconocimiento de la cuota extraordinaria

Concepto	Débito	Crédito
Activo - Cuenta por cobrar	XXX	
Resultados - Ingresos		XXX

Registro del cobro de la cuota extraordinaria

Concepto	Débito	Crédito
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo	XXX	
Activo - Cuenta por cobrar		XXX

Causación de la cuenta por pagar

Concepto	Débito	Crédito
Resultados - Gastos	XXX	
Pasivo - Cuentas por pagar		XXX

Desembolso directo o cancelación de la cuenta por pagar

Concepto	Débito	Crédito
Resultados - Gastos // Pasivo - Cuentas por pagar	XXX	
Activo - Efectivo o equivalentes de efectivo		XXX

De acuerdo a lo anterior, el ingreso se registra al momento de reconocer la cuota extraordinaria y en el pasivo la cuenta por pagar se cancela al momento del desembolso.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20