

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

CTCP-10-00040-2017
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
MARTHA LUCIA LOPEZ MURILLO
malulopezmu@yahoo.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

Fecha de la Consulta	18 de enero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017 - 037 – CONSULTA
Tema	MANEJO CUOTA EXTRAORDINARIA – PROPIEDAD HORIZONTAL

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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Como miembro del Consejo de un conjunto residencial regido por la Ley 675 de 2001, se acordó en Asamblea Extraordinaria una cuota extraordinaria con una destinación específica, cuota extraordinaria que ya ha sido recaudada, el uso de esos recursos corresponde al 67 % del valor quedando un excedente del 33 %. Nos informa el administrador que este excedente esta reflejado en unos valores en cartera por cuotas de administración y no se refleja contablemente en la cuenta de bancos ni como efectivo en la caja. Tengo la inquietud en relación con el correcto manejo contable y real de estos recursos en propiedad horizontal.

- 1. ¿ Los recursos de cuotas extraordinarias en propiedad horizontal, tanto contablemente como por control de ese recurso monetario se deben manejar en una cuenta específica, tanto contable como bancaria?.*
- 2. ¿Es correcto como señala el el administrador, que los recursos recaudados por cuota extraordinaria, hayan hecho parte del capital de trabajo general de la copropiedad, no obstante haber sido aprobados por Asamblea de Copropietarios para una destinación específica, sin que haya sido autorizado otro uso por parte de la Asamblea?"*

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Coproiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

1. Una copropiedad puede obtener efectivo o equivalente de efectivo, resultado del recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias. Los registros contables se relacionan con la cuenta que los causa y se expondrán en estas, es decir, si la transacción se origina por el recaudo de una cuota extraordinaria, el registro se expondrá en el tema de cuentas por cobrar.

De acuerdo a lo anterior, dando respuesta a su primera pregunta, en nuestra opinión, los principios para la contabilización del efectivo y equivalentes de efectivo están contenidos en las normas de instrumentos financieros básicos y otros instrumentos (Secciones 11 y 12 de la NIIF para Pymes, si la entidad aplica el Marco Técnico Normativo del Grupo 2). También existen directrices para su contabilización en la norma de estado de flujos de efectivo, Sección 7 de la NIIF para Pymes, contenida en la sección 2 del Decreto 2420 de 2015, modificado por el decreto 2496 de 2015 y 2131 y 2132 de 2016.

Adicionalmente, este Consejo se pronunció sobre este particular en la Orientación Técnica No. 15, antes citada, de la siguiente manera:

"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 esta ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.*

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

- 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 asimilaría 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.

Quando 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.

Dado que en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

Adicionalmente, tal como se indicó antes, para tener un mejor control de los recursos recibidos de los propietarios, la entidad podrá establecer en el activo, un fondo con destinación específica, y procederá a efectuar en las notas a los estados financieros las revelaciones necesarias para informar a los propietarios el monto de los recursos recaudados y la forma en que estos fueron utilizados. Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales³³, las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad, ni ser capitalizadas y amortizadas en periodos futuros. Estos activos forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo que no es adecuado que ellos se incorporen en los informes financieros de la copropiedad

- c. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios periodos, estos se capitaliza como activos de la copropiedad y son objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos.

Esto significa que la alícuota de amortización del ingreso diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, es similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos. La medición inicial de los activos que se capitalizan en la copropiedad se establecerá como la suma de todos los costos incurridos en la construcción, reparación o mejora, según el marco técnico normativo que aplique la entidad.

- d. En el caso de bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, construidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado



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

compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios períodos.

2. Acerca de la segunda pregunta, es preciso aclarar a la peticionaria, que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento. Por tanto, el CTCP no tiene la competencia para resolver éste tipo de inquietudes referentes a las actuaciones de administradores, contadores o revisores fiscales. Sin embargo, al ser las cuotas extraordinarias montos establecidos con un fin específico, deberá ser la Asamblea quien autorice el uso de los mismos en actividades diferentes a las inicialmente planificadas.

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,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pava / Luis Henry Moya Moreno

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 1 de Marzo del 2017

1-INFO-17-002884

Para: **malulopezmu@yahoo.com**

2-INFO-17-002264

CONSULTAS CTCP

Asunto: 2017-037 EHMB

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-037.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: DANIEL SARMIENTO PAVAS



