



CTCP-10-00178-2017  
Bogotá D. C.,

Señor(a)  
**ALEXANDER CHAMORRO CABRERA**  
[accycontrol@gmail.com](mailto:accycontrol@gmail.com)

Asunto: **Consulta**  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	06 de febrero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017 – 094 - CONSULTA
Tema	REGISTRO CONTABLE – CUOTAS EXTRAORDINARIAS

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)

*“Respetados señores, acudo a Ustedes para realizar la siguiente consulta, en una propiedad horizontal se está realizando un cambio total de tejados que constituyen zonas comunes, para hacer esto se solicitó una cuota extraordinaria y fue aprobada, se va ejecutar el cambio de los tejados, la contabilización de esta mejora constituye un activo o un gasto, cuál debería ser la correcta presentación de esta situación en los estados financieros”*

#### 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 Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Nit. 830115297-6  
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN



GD-FM-009.v12



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.

De acuerdo a lo anterior, y dando respuesta a la pregunta planteada por el peticionario, basados en los antecedentes planteados en la consulta, en nuestra opinión, la adquisición de los tejados a través del recaudo de una cuota extraordinaria corresponde al reemplazo de un bien común esencial, sin desafectar. Por tanto, las reparaciones mayores y/o sustituciones, de los bienes comunes sin desafectar se trataran como un gasto en el período en que se incurra, tal como lo establece el documento antes citado, de la siguiente manera:

*"Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.*

*Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad."*

Respecto a la contabilización, debemos manifestar que el reconocimiento inicial del recaudo de las cuotas, se tratarán como un ingreso diferido, dado que el recaudo es con destinación específica, esto es se reconoce de la siguiente manera:

Cuenta	Débito	Crédito
Efectivo	XX.XXX	
Cuentas por pagar (ingresos diferidos)		XX.XXX

Una vez se inicie la obra, se procede al siguiente registro, tal como está plasmado en el Cuadro No. 7 – Criterios para la contabilización de bienes comunes, así:

**Bienes Comunes / Esenciales / Inmuebles / Reparaciones mayores y sustituciones**

Cuenta	Débito	Crédito
Gasto	XX.XXX	
Cuentas por pagar (Efectivo)		XX.XXX



De forma simultánea, se debe amortizar el ingreso diferido:

Cuenta	Débito	Crédito
Cuentas por pagar (ingresos diferidos)	XX.XXX	
Ingresos de actividades ordinarias		XX.XXX

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 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.

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 Pavas / Luis Henry Moya Moreno





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

Bogotá D.C., 22 de Marzo del 2017

**1-INFO-17-004130**

Para: **accycontrol@gmail.com**

**2-INFO-17-003129**

CONSULTAS CTCP

Asunto: 2017-094 EHMB RV: Consulta

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: 2017-094.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO



