

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS PARQUE**  
E-mail: [cralamosparque@outlook.com](mailto:cralamosparque@outlook.com)

Asunto: Consulta 1-2020-001832

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	29 de enero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0085 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960
tema	Directrices contables 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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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 contabilidad, 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:**

Las directrices contables que una copropiedad deberá observar al momento del reconocimiento de los hechos económicos, son las establecidas en los marcos técnicos normativos incorporados como Anexos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y sus modificatorios. Además, el documento de orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, le puede servir de guía para el entendimiento de las directrices contables.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"1. En los estados financieros de un conjunto residencial, en el momento de realizar la conversión a normas NIIF se afectó por valor de \$8.561.671.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

*En los informes financieros sigue apareciendo este valor como AJUSTE A CONVERGENCIA NIIF. Requiero su orientación normativamente como justificar se sigue presentando este valor en cuenta aparte como AJUSTE A CONVERGENCIA NIIF. O si puede ser reclasificado en los excedentes al ejercicio u otra cuenta. U orientarme normativamente como debe ser la presentación.*

*2. En las políticas contables de la copropiedad no se ha definido claramente el deterioro de cartera. Normativamente que orientación me puede dar para realizar el debido ajuste.*

*3. Actualmente se está haciendo la recolección de una cuota extraordinaria para una obra futura. La contadora la registró en el patrimonio. Normativamente que orientación me puede dar para una correcta presentación en la información financiera.*

*4. El fondo de imprevistos se viene registrando al gasto. Normativamente le solicito muy amablemente su orientación en cuanto a la presentación de información financiera con relación a este concepto. "*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a las preguntas, a continuación nos permitimos manifestar lo siguiente:

**1. Requiero su orientación normativamente como justificar se sigue presentando este valor en cuenta aparte como AJUSTE A CONVERGENCIA NIIF. O si puede ser reclasificado en los excedentes al ejercicio u otra cuenta. U orientarme normativamente como debe ser la presentación.**

Con respecto al tema consultado, el CTCP se ha referido en diversas oportunidades sobre la forma de contabilizar los ajustes que resultan de la aplicación por primera vez de los nuevos marcos normativos. Estos conceptos pueden ser consultados en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

Los ajustes (excedentes) generados por la adopción por primera vez de los nuevos marcos técnicos normativos (MTN), podrían ser utilizados si cumplen los requerimientos establecidos en el MTN aplicable. Por lo anterior, es pertinente que las copropiedades identifiquen por separado las diferentes partidas que originaron dicho excedente, y que revise si tales ajustes resultan efectivamente de diferencias entre el marco contable anterior y los nuevos MTN.

**2. En las políticas contables de la copropiedad no se ha definido claramente el deterioro de cartera. Normativamente que orientación me puede dar para realizar el debido ajuste.**

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Con respecto a esta pregunta, es preciso recordar que la responsabilidad sobre los estados financieros es de la administración de la copropiedad, y por ende la definición de las políticas contables. Por ello, la copropiedad deberá establecer el MTN que está aplicando (Grupo 1, 2 o 3) y apoyarse en las directrices contables establecidas en las normas vigentes, esto es, el Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente, le sugerimos consultar la orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, la cual incorpora una serie de directrices contables para las copropiedades, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.

**3. Actualmente se está haciendo la recolección de una cuota extraordinaria para una obra futura. La contadora la registró en el patrimonio. Normativamente que orientación me puede dar para una correcta presentación en la información financiera.**

Con respecto a la inquietud, el CTCP ha emitido varios conceptos sobre el tema de las cuotas extraordinarias, como se puede ver en el cuadro siguiente, el cual podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos. Así mismo, en las páginas 32 a 34 de la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, se menciona las formas de contabilizar las cuotas extraordinarias, que podrá consultar en el enlace: [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) – publicaciones.

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-121	DEVOLUCIÓN A LOS COPROPIETARIOS DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS NO USADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	11/04/2014
2014-134	INGRESOS PROVENIENTES DEL FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	12/05/2014
2014-246	INGRESOS PROVENIENTES DEL FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	23/09/2014
2014-286	TRATAMIENTO CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDADES HORIZONTALES	05/11/2014
2014-442	TRATAMIENTO CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	22/06/2015
2015-159	INGRESOS PROVENIENTES DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	12/03/2015
2015-276	INGRESOS PROVENIENTES DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL	24/04/2015
2015-315	RECONOCIMIENTO DE INGRESOS - CUOTAS EXTRAORDINARIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL	04/08/2015
2015-907	CUOTAS EXTRAORDINARIAS PH	07/12/2015
2016-045	CUOTAS EXTRAORDINARIAS E IMPUESTOS	30/03/2016
2016-501	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN/CUOTAS EXTRAORDINARIAS	20/06/2016
2016-673	REGISTRO CONTABLE CUOTAS EXTRAORDINARIAS	13/09/2016
2017-094	REGISTRO CONTABLE - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	22/03/2017
2017-120	PH - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	17/02/2017
2017-478	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	31/07/2017
2017-739	REGISTRO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN PH	18/09/2017
2017-840	RECONOCIMIENTO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS EN PH	09/11/2017
2017-934	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	29/11/2017
2018-617	PH - R - CUOTAS EXTRAORDINARIAS	27/07/2018

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



No.	CONCEPTO	FECHA
2018-1101	CUOTAS EXTRAORDINARIAS PH	26/01/2018
2019-1073	Reconocimiento contable cuotas extraordinarias	13/11/2019

En síntesis, las cuotas extraordinarias surgen cuando se presentan contratiempos, o cuando los recursos reservados en el fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Copropietarios y la forma de contabilización dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. La administración de la copropiedad deberá efectuar los juicios necesarios para determinar la forma adecuada de contabilización, que podrá variar dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad y de la forma en que las obras son financiadas. Para el caso expuesto en su consulta, dado que las cuotas extraordinarias serán destinadas a cubrir gastos causados en períodos anteriores, que no han sido cubiertos con las cuotas ordinarias, los importes recibidos serán reconocidos como ingresos en la fecha en que ellos sean exigibles, esto es en la fecha en que se establezca la obligación del pago.

**4. El fondo de imprevistos se viene registrando al gasto. Normativamente le solicito muy amablemente su orientación en cuanto a la presentación de información financiera con relación a este concepto.**

Sobre este aspecto, el CTCP se ha pronunciado en numerosas ocasiones, particularmente se expidió el concepto unificado 2018-445 con fecha 5 de junio de 2018, el cual puede acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

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.

Cordialmente,

**JESÚS MARÍA PEÑA BERMÚDEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-001832

CTCP

Bogota D.C, 9 de marzo de 2020

Señor(a)  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS PARQUE  
cralamosparque@outlook.com;mavilar@mincit.gov.co

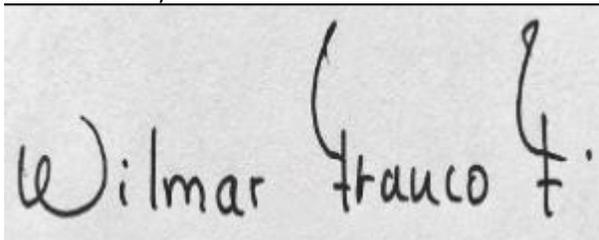
Asunto : CONSULTAS 2020-0085

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.

Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0085 directrices contables en PH rev.JMPB fin.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT