



CTCP-10-01536-2017

Bogotá, D.C.,

Señora

ERLY JANED CASALLAS CÁRDENAS

asesoramospropiedadhorizontal@gmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-017264

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	16 de 10 de 2017
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP....:	2017-889-CONSULTA
Tema.....:	INGRESOS EN LAS 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:

Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación de bienes comunes son para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



CONSULTA (TEXTUAL)

En mi calidad de administradora de propiedad horizontal, y contando con una experiencia de más de siete (07) (sic), con sorpresa encontré en una propiedad horizontal residencial, las siguientes costumbres contables y administrativas, sobre las cuales respetuosamente deseo consultarles: 1) El dinero producto del alquiler del salón social y del bbq (sic), los maneja los miembros del Consejo de Administración, por determinación de la Asamblea de propietarios, y estos no se registran en la contabilidad, ni están al alcance del manejo financiero y presupuestal que realiza la administración. ¿Qué debo hacer?

2) En la portería del Condominio (sic), los vigilantes colaboran con la venta y recaudo del dinero de productos de una empresa de gaseosas, ellos le entregan el dinero a una persona delegada por la Asamblea de propietarios, igualmente esta actividad no se registra en la contabilidad de la propiedad horizontal, ni la administración tiene acceso al manejo de estos recursos. ¿Qué debo hacer?

Sobre estos dos puntos, solicito de ustedes un pronunciamiento, respecto del manejo contable y financiero que se están dando a estos ingresos de la copropiedad y que no se reflejan en la contabilidad del conjunto, además, que (sic) consecuencias tributarias podría tener el manejo de estos dineros.

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.

En primer lugar debemos anotar que la función del CTCP es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, y no la de evaluar situaciones particulares del manejo de los recursos en una copropiedad. Tampoco es función de este consejo emitir opiniones sobre las consecuencias tributarias del no reconocimiento de ingresos, por lo que sobre este asunto daremos traslado a la Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Respecto del reconocimiento de los ingresos de la copropiedad, los marcos técnicos que han sido emitidos contienen directrices para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los ingresos de la copropiedad en los estados financieros. La Ley 675 de 2001 y la orientación técnica No 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Ver sitio web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones-orientaciones técnicas), expedida por el CTCP, en el aparte de ingresos, cuadro No. 13, se refiere al tema de reconocimiento de ingresos por la explotación de los bienes comunes:

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



El párrafo 2° del Art. 19 de la Ley 675 de 2001, indica:

“PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.” (negrilla por fuera del texto original)

La orientación Técnica No. 15, indica:

(...).

“cuando el párrafo 2° del Art.19 de la Ley 675 de 2001, establece que las contraprestaciones económicas percibidas por la explotación de bienes comunes de la copropiedad se deben destinar al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, las condiciones específicas mediante las cuales los propietarios transfieren rentas y costos a favor o a cargo de la copropiedad, podrían dar origen al reconocimiento de un pasivo o un activo, en especial cuando la copropiedad actúa como un intermediario y solo percibe una comisión por la administración de los activos, o cuando las rentas y costos deben ser distribuidos a terceros o a distintas copropiedades.

En resumen, para la gran mayoría de los casos es probable que el importe neto de las rentas y costos se utilice para el pago de expensas comunes, caso en el cual serán reconocidas como ingresos o gastos en el estado de resultados, pero en algunos casos especiales las rentas o costos podrían ser reconocidas como activos o pasivos de la copropiedad. Le corresponderá a la Administración de la copropiedad efectuar los juicios necesarios para determinar la adecuada contabilización de las rentas y costos derivados de la explotación económica de los bienes de la copropiedad”.

Por último, le recomendamos revisar el contenido de la Ley 675 de 2001, y particularmente lo establecido en el Capítulo XI que se refiere a las responsabilidades de los administradores, quienes entre otras cosas, deben llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe anual para la Asamblea de Copropietarios, y el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, los balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. El Contador y el Reviso Fiscal, si este existe, también tienen responsabilidades cuando certifican y dictaminan los estados financieros.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



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 CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 15 de Noviembre del 2017

1-INFO-17-017264

Para: **asesoramospropiedadhorizontal@gmail.com**

2-INFO-17-012300

ERLY JANED CASALLAS CARDENAS

Asunto: Consulta 2017-889

Buenas tardes

Adjuntamos respuesta a su consulta 2017-889

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2017-889.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**

 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**
con fuerza y con amor



CD-17-009.V12



CTCP-10-01537-2017

Bogotá, D.C.,

Doctora

JACQUELINE CAMELO MORENO

Jefe de Coordinación de Relatoría

Subdirección de Gestión de Normativa y Doctrina

Dirección de Gestión Jurídica DIAN

Cra. 8 No. 6 C 38 Pis 6, Bogotá



MincIT

2-2017-022285
2017-11-20 08:54:50 AM FOL: 1
MEDIO: Mensajero ANE: 2
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DDES: DIRECCION DE GESTION JURIDICA

Asunto: Consulta 1-INFO-17-017264

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de 10 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-889- CONSULTA
Tema	TRASLADO POR FALTA DE COMPETENCIA

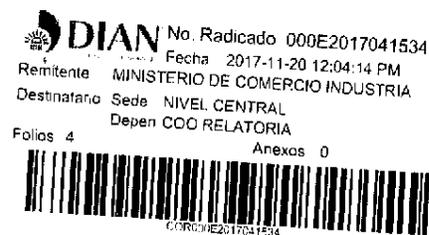
Respetada doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar consulta recibida de la señora **ERLY JANED CASALLAS CÁRDENAS**, en los temas referidos a los efectos fiscales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de ella.

Cordialmente,

Wilmar Franco Franco
WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP



Anexo: Lo anunciado en 2 folios

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co