

CTCP-10-00780-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**JULIO HUMBERTO GUEVARA HERRERA**  
E-mail: humbertoguevaraherrera@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-017456

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	7 de junio de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0596-CONSULTA
Código referencia	O-6-606
Tema	Reconocimiento Ingresos en 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 y 2483 de 2018, 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:**

Cuando una entidad aplica la base contable de acumulación o devengo (causación), y alguno de los marcos técnicos del DUR 2420 no es posible contabilizar contra el patrimonio partidas de ingresos y gastos no operacionales que no fueron incluidos en el presupuesto. Estas partidas deberán contabilizarse afectando cuentas del estado de resultados.

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



GD-FM-009.v20

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Propiedad Horizontal:*

*Los gastos recurrentes del ejercicio para administrar se compendian en un presupuesto, el cual se ampara con expensas, ingresos recurrentes a cargo de los propietarios y residentes.*

*Existen otros ingresos recibidos provenientes de multas, intereses y demás ingresos, los cuales se reciben a cualquier título y no son del giro normal presupuestal de administrar.*

*Debo anotar que la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 en su artículo 186 determina que los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficié individualmente sin perjuicio que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.*

*Los ingresos anteriores se llamaron por clasificación INGRESOS NO OPERACIONALES porque no son del giro normal de administrar.*

*El régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de agosto 3 de 2001 establece en su artículo 34 Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están conformados, en parte, provenientes de multas, intereses y demás ingresos (explotación de los bienes o áreas comunes), los cuales se reciben a cualquier título.*

*El manejo de estos ingresos en los Estados Financieros son considerados recursos disponibles para administrar y amparar gastos no aprobados por la Asamblea o denominados sobrecostos, por lo cual los resultados de excedentes y/o pérdidas presupuestales se distorsionan porque no son apropiados, trasladados oportunamente al patrimonio cuando se causan durante el ejercicio se omite contabilizarlos como lo establece la norma citada.*

*INQUIETUD ORIENTACIÓN CONTABLE:*

*¿Los ingresos NO OPERACIONALES o señalados, Otros ingresos, que establece la Ley 675 en su artículo 34. Recursos patrimoniales se deben apropiar y transferir contablemente al patrimonio en la medida que se causen, a fin de no distorsionar principalmente los excedentes o pérdidas presupuestales y no permitir aplicarlos a gastos recurrentes de administrar que no han sido aprobados por la Asamblea y apropiar, trasladar, contabilizar y en consecuencia para cumplir la norma legal sobre recursos patrimoniales? ”*

## 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.

El CTCP emitió la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto, en donde se establecen directrices contables para este tipo de entidades, las cuales pueden ser útiles para dilucidar

**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

las inquietudes planteadas en su consulta; dicho documento que podrá ubicarlo en el sitio [www.ctco.gov.co](http://www.ctco.gov.co), enlace publicaciones.

Con relación al registro contable de partidas no operacionales contra las cuentas de patrimonio, esto no es posible hacerlo, por cuanto las únicas transacciones que pueden reconocerse contra cuenta del patrimonio, son las relacionadas con los aportes y distribuciones a los propietarios las que resultan de correcciones de errores y cambios en políticas, u otras partidas que son registradas contra el patrimonio y presentadas en el otro resultado integral, y que resultan al efectuar mediciones al valor razonable.

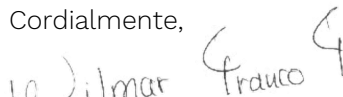
En consecuencia, los conceptos referidos en su consulta deberán ser reconocidos en el estado de resultados, como ingresos y gastos, partidas que dependiendo de su materialidad, podría requerirse que se separen en los estados financieros o en las notas, para cumplir los requerimientos que sobre presentación y revelación están contenidos en el marco técnico aplicado por la copropiedad, tal como ha sido dispuesto en los anexos técnicos del DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En conclusión, cuando una entidad aplica la base contable de acumulación o devengo (causación), y alguno de los marcos técnicos del DUR 2420 no es posible contabilizar contra el patrimonio partidas de ingresos y gastos no operacionales que no fueron incluidos en el presupuesto. Estas partidas deberán contabilizarse afectando cuentas del estado de resultados.

Es importante resaltar que con la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, esta será la normatividad vigente para la aplicación de los requerimientos contables, de información financiera y aseguramientos, por tanto, la Ley 675 de 2001 no corresponde a una norma de carácter contable.

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,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García/Gabriel Gaitán León

**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

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

Bogotá D.C., 12 de Julio del 2019

**1-2019-017456**

Para: **humbertoguevaraherrera@gmail.com;mavilar@  
mincit.gov.co**

**2-2019-020051**

HUMBERTO GUEVARA HERRERA

Asunto: Consulta 2019-0596

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0596 Reconocimiento Ingresos en PH FIRMADA.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Wilmar Franco Franco-Luis Henry Moya Moreno-Leonardo Varón García-Gabriel Gaitán  
León

**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

GD-FM-009.v20