

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-003246
Fecha de Radicado	07 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0060
Tema	Contabilización – Obra Civil - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

En una copropiedad se realizó una asamblea general ordinaria en donde se aprobó que uno de los propietarios realizará unos trabajos de mantenimiento a los puntos fijos de la edificación – Pintura de paredes, escaleras, puertas vehiculares y señalización de los parqueaderos, entre otros – con cargo al pago anticipado de las expensas ordinarias y extraordinarias que se generen durante el periodo en que se vaya causando el valor de lo invertido en la realización de esta obra. Pregunta:

- 1. Contablemente como se debe registrar este acto o aprobación de la asamblea general de propietarios.*
- 2. ¿Se debe realizar retención en la fuente a esta obra civil?*
- 3. ¿Se debe suscribir un contrato de obra entre la administración y el propietario que va a realizar los trabajos de mantenimiento?*

(...)”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Acerca de su primera pregunta, citamos el contenido de la orientación No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual sobre las cuotas extraordinarias que la Asamblea debió

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



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

aprobar para el desarrollo de la obra en cuestión, mencionada en la consulta, plantea la siguiente contabilización:

“Expensas comunes extraordinarias

Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos, 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 Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. (...)

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:

(...)

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 asimilará 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.

Cuando 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

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



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

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 períodos 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 (...)"

Para efectos de consulta de la Orientación No. 15, puede acceder al documento a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas?page=2>

Respecto a la pregunta 2, referente a la aplicación de retención en la fuente al contrato de obra civil, es preciso mencionar que el CTCP no es competente para opinar acerca de temas de índole tributario, razón por la cual pedimos al peticionario el remitir esta inquietud al Órgano competente – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

En cuanto a la pregunta 3, aun cuando no es conocimiento del CTCP, normatividad que manifieste expresamente la necesidad de suscribir un contrato entre la administración de la copropiedad y el copropietario que va prestar los servicios, por medida de control interno, es necesario plasmar por escrito los términos de la negociación entre las partes, definiendo entregables, tiempos, honorarios y toda aquella información que consideren pertinente para el desarrollo del proyecto en mención.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Jimmy Jay Bolaños Tarra
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Angel Diaz / Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño T.

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T./ Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

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



GD-FM-009.v20