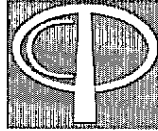




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., Agosto 11 de 2011

OFCTCP N° 0098/ 2011

Señor
JOSE JOAQUIN NEIRA BAQUERO
Torre 1 Apartamento 202.
Conjunto Miro, Colina Campestre
Ciudad.

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta....:	28 de junio de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
N° de Radicación CTCP....:	541 – CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Contabilidad en la Propiedad Horizontal.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información; atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a dar respuesta a una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

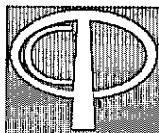
1. Es correcto que contablemente se deje registrar en el estado de resultados la cuota extraordinaria y que los activos fijos comprados se lleven a cuentas de orden?
2. Es posible que los activos comprados con los excedentes de vigencias anteriores se contabilicen como gastos?
3. Los activos adquiridos con recursos de la copropiedad se pueden depreciar al ciento por ciento en un solo mes sin que se registre contablemente su valor de compra en el balance?
4. Que bienes son los que de acuerdo a la normatividad contable se deben llevar a cuentas de orden?
5. Estará bien que en el balance de diciembre de 2010 se contabilice en el activo las cuotas extraordinarias no pagadas y las pagadas se lleven a cuentas de orden?
6. Como el balance de diciembre de 2010 fue aprobado en asamblea general, tal como fue presentado, las modificaciones que resulten de esta consulta pueden hacerse a la fecha o por el contrario hay necesidad de hacerlo a partir del mes de enero de 2011?
7. Es necesario que la depreciación de activos se haga aceleradamente al ciento por ciento en un solo mes cuando parece más práctico y conveniente el método tradicional según tabla de vida útil? (....)"

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, D.C. Colombia

Asesoría Contable
SEP-06-11



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a lo planteado y condensando la respuesta a núcleos temáticos, resolvemos la consulta no sin antes indicar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, al amparo de la ley 43 de 1990 desarrollo el tema del EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL; orientación del 20 de junio de 2008, en la que nos apoyamos en algunos de sus apartes.

1. De las cuotas extraordinarias.

"(...)

3.5.4 **Contabilización de Cuotas Extraordinarias con un fin específico o para gastos de funcionamiento:**

En las entidades sin ánimo de lucro, como lo son las copropiedades, para efectos de determinar cuotas de esta índole, prima la voluntad de sus miembros ajustada a las disposiciones legales y reglamentarias, por lo tanto se debe consultar el reglamento de la propiedad horizontal para establecer la connotación que se le debe dar a las cuotas extraordinarias.

Los recursos provenientes de una cuota extraordinaria ordenada para un fin específico, aparte de aquellos acumulados en el Fondo de Imprevistos, deben contabilizarse como una cuenta de naturaleza pasiva. Es el caso de la construcción de obras en bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales, pues, como se explicó, tales bienes no están disponibles para la copropiedad y pasarán a pertenecer en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados por adhesión o destinación.

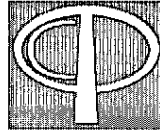
Si las cuotas extraordinarias tienen como objetivo recaudar fondos necesarios para atender gastos para el normal funcionamiento del conjunto o unidad residencial que no pueden ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos, su registro debe efectuarse como un ingreso.

"(...)"

De lo anterior se desprende que, la definición contable de las cuotas extraordinarias depende del destino o necesidades de la copropiedad, establecidas y aprobada su financiación, en asamblea de copropietarios; en el evento de requerirse para invertir en bienes que contribuyan a robustecer o adicionar los ya existentes denominados, bienes comunes, comunes esenciales y comunes no esenciales; tales recursos deben registrarse al pasivo transitoriamente, hasta tanto no se construyan o adquieran, pues en el registro de este evento, el pasivo se extingue y los anunciados activos deben ser registrados en cuentas de orden, máxime cuando se tiene la responsabilidad de su preservación, mantenimiento y control dado que son bienes comunes.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Ahora bien, de tratarse de recursos para atender gastos de funcionamiento en virtud de una situación deficitaria de caja frente a los pagos para atender los gastos habituales o eventuales, dichos recursos de las cuotas extraordinarias habrán de incorporarse a los ingresos.

2. De los activos fijos.

"(...)

3.5.4.1 Activos: Se entienden como activos los recursos disponibles representados en bienes muebles adquiridos por la copropiedad para su uso, que, teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control, entre los cuales podemos mencionar los aparatos y utensilios destinados al aseo y mantenimiento de las áreas comunes (Brilladoras, aspiradoras, etc.) y los muebles y enseres utilizados para la oficina de la administración (Equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.), cuando esta gestión sea realizada directamente.

También pasan a ser activos de la copropiedad, los bienes comunes no esenciales que por decisión de la asamblea general legalmente adoptada sean desafectados conforme lo establece el Artículo 20 de la Ley 675 de 2001, puesto que el inciso primero de esta disposición señala expresamente que estos pasan a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución por la aplicación del régimen de propiedad horizontal, hecho que genera un ingreso extraordinario para la copropiedad o un aumento del fondo social, si esa fuere la decisión de la asamblea.

Los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, recae sobre los copropietarios, mas allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.

Ello obedece a que, como se ha anotado, la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, conlleva que la titularidad del dominio no corresponde a la copropiedad, sino que tales bienes pertenecen a los copropietarios como propiedad en común e indivisible, en la proporción dictada por el coeficiente de copropiedad.

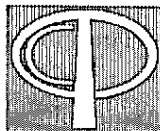
De la misma manera habrá de procederse con aquellos bienes muebles que por su naturaleza o destinación se incorporan al inmueble en torno al cual gira la copropiedad, conforme a las normas del derecho civil; ellos son igualmente de propiedad común y proindiviso de los copropietarios y por ende, no pueden registrarse como activos de la copropiedad, sin importar que se hayan adquirido durante la construcción del inmueble y/o durante su vida posterior. En esta categoría entran:

3.5.4.1.1. Los denominados inmuebles por adhesión (Art. 656 y 657 del Código Civil) que son aquellos que, como su nombre lo indica, se adhieren permanentemente al inmueble principal, como otras construcciones o edificios, árboles, plantas y demás que no puedan retirarse sin dañar el inmueble.

Handwritten signature



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3.5.4.1.2. Los inmuebles por destinación (Art. 658 del Código Civil), que son bienes muebles que por estar permanentemente destinados al uso y beneficio del inmueble principal, se reputan inmuebles integrantes de aquel, tal como ocurre con tubos, cañerías, baldosas, rejas, puertas, etc., que no pueden retirarse sin causar deterioro.

3.5.4.1.3. Como consecuencia, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, al no considerarse bienes o activos de la copropiedad, como se ha expuesto, tampoco deben ser objeto de reconocimiento contable en su contabilidad, no obstante lo cual se recomienda mantener un registro detallado de ellos mediante mecanismos idóneos para el efectivo control y seguimiento que sobre ellos debe ejercer la administración de la persona jurídica conformada por la copropiedad.

3.5.4.1.4. Al efecto, puede optarse por el registro en cuentas de orden de control respecto de los bienes muebles que correspondan a estos bienes de uso común, con el objeto de facilitar su entrega, conservación, mantenimiento y control. (Actualizado el 20 de junio de 2008)

3.5.4.1.5. Igualmente, los bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo, por ser de dominio particular, aunque figuren en cuentas de orden pueden ser depreciados, también dentro de las cuentas de orden, para un mayor control de su vida útil, dicha depreciación no afectará las cuentas del estado de resultados, ni las reales o de balance.(...) (Subrayado fuera del texto)

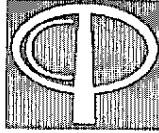
Lo planteado en su momento por el Consejo Técnico de la Contaduría, indica la posibilidad de contabilizar activos fijos en cuentas de orden, cuando se trate de bienes adquiridos con recursos de cuotas extraordinarias, votadas y aprobadas en Asamblea legalmente celebrada, que desde luego se hayan destinados para tal efecto y que se trate de bienes comunes esenciales, no esenciales o de uso exclusivo.

Verificado lo anterior y el ordenamiento contable vigente en Colombia, para el caso que nos ocupa, no se advierte viable la contabilización de activos fijos con cargo a los gastos del ente; en todo caso deben ser registrados por su costo como un activo de la copropiedad cuando se trate de una propiedad común, y contribuya a la generación de beneficios económicos y sean necesarios para el ente, o por cuentas de orden al cuando se trate de bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

En cuanto a si los activos adquiridos con recursos de la copropiedad se pueden depreciar al ciento por ciento en un solo mes; se advierte del artículo 6 del decreto 3019 de 1989, que para efectos fiscales, "(...) a partir del año gravable de 1990, los activos fijos depreciables adquiridos a partir de dicho año, cuyo valor de adquisición sea igual o inferior a 50 UVT, podrán depreciarse en el mismo año en que se adquieran, sin consideración a la vida útil de los mismos. El valor señalado anteriormente corresponde al valor total del bien, incluyendo la totalidad de las partes o elementos que lo conforman y no se refiere al valor individual fraccionado de sus partes o elementos. (...)"; este proceder tan solo se predica para efectos tributarios y en particular para determinar la renta cuando se trate de contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta. Oportuno es indicar que las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, no son contribuyentes del impuesto a la renta y en tal virtud dicho ordenamiento no correspondería aplicar.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3. De las cuentas por cobrar.

"(...)

3.5.5 Cuentas por cobrar:

Las cuentas por cobrar que se originan como resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias definidas por la asamblea, se tipifican como una cuenta deudora y, de acuerdo con su recuperabilidad, se deben realizar las provisiones a que haya lugar.

Por tanto, en el momento en que un propietario no cumpla en el tiempo establecido con el pago de la cuota de administración, este monto seguirá reflejado en cuentas por cobrar. Se afirma lo anterior dado que cuando la administración emitió las cuentas de cobro debió registrar en la contabilidad la cuenta por cobrar (débito) y el ingreso (Crédito), a cada uno de los copropietarios, dando así cumplimiento a la norma técnica de causación.

En el mismo sentido, tratándose de las expensas comunes necesarias relacionadas con los sectores y módulos de contribución, las cuales estarán a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo, la administración también deberá emitir las respectivas cuentas de cobro y registrar en la contabilidad la cuenta por cobrar (Débito) y el ingreso (Crédito), a cada uno de los copropietarios de dichos sectores, con la particularidad, de que al recaudar éstos dineros, los mismos deben ser consignados en cuentas separadas de las otras expensas que conforman la cuota de administración, con el fin de que sólo puedan utilizarse para sufragar las erogaciones inherentes a su destinación, la cual por ley es específica (artículo 31 Ley 675 de 2001)

También es prudente anotar que en determinadas ocasiones las cuotas de administración son consignadas en las cuentas de ahorro o corrientes directamente por los propietarios, pero estos no entregan los comprobantes a la administración para su respectivo descargo de las cuentas por cobrar, situación ésta que genera diferencias. Mientras se aclaran dichos valores deben ser reconocidos como un pasivo por consignaciones pendientes de identificar y reflejarlas como valores disponibles en las cuentas bancarias, con el fin de no afectar la liquidez de la copropiedad. El reconocimiento del recaudo de las cuotas tendrá como soporte el recibo de caja o documento equivalente expedido por la administración, lo que hará con base en los dineros recaudados o en los comprobantes de depósito cuando los copropietarios hagan los pagos directamente en entidades financieras de las cuales la propiedad horizontal es titular y autorizó la operación. (...)"

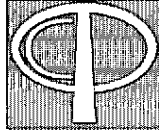
Ciertamente la cuotas extraordinarias no pagadas deben reflejarse en el activo de la copropiedad, mientras que para las que no fueron canceladas, no se aprecia procedente su registro en cuentas de orden, al decir del la descripción y dinámica de estas cuentas consagrada en el artículo 15 del decreto 2650 de 1993.

4. De las correcciones de errores en la contabilidad.

Los preceptos contenidos en el Decreto 2649 de 1993, en lo pertinente a la corrección de errores de ejercicios anteriores que impactan la estructura financiera de un ente, el ART. 106, señala:



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

"Las partidas que correspondan a la corrección de errores contables de períodos anteriores, provenientes de equivocaciones en cálculos matemáticos, de desviaciones en la aplicación de normas contables o de haber pasado inadvertidos hechos cuantificables que existían a la fecha en que se difundió la información financiera, se deben incluir en los resultados del período en que se advirtieron".

En este marco subyacen registros contables que afectan las cuentas según su naturaleza, de: disponible, inversiones, cartera, propiedad planta y equipo, otros activos, diferidos, proveedores, costos y gastos por pagar, impuestos, tasas y gravámenes, obligaciones laborales, provisiones, diferidos pasivos, en forma correlativa a un ingreso que bien podría corresponder a uno de los códigos 4250 – Ingresos – No operacionales – Recuperaciones y/o, lo propio a uno de los códigos 5315 – Gastos No operacionales – Gastos extraordinarios; o cualquiera otra, según el origen del error, pues así se desprende de lo previsto en el artículo 15 del decreto 2650 de 1993. Lo anterior teniendo en cuenta que el error se haya cometido en un ejercicio anterior al que se detectó, este puede ser corregido afectando los estados financieros del ejercicio en curso en que se detecta, sin perjuicio de las correspondientes revelaciones en las notas a los estados financieros de este último.

Continuando con el Decreto 2649, los Estados Financieros deben reflejar la situación económica de los negocios y basarse en registros de contabilidad, los cuales deben estar presentados de acuerdo con los principios o normas de contabilidad. Este ordenamiento determina entre otras cosas, en sus artículos 59 y 96 sobre el "Tratamiento de las informaciones conocidas después de la fecha de cierre" y "Reconocimiento de ingresos y gastos" así:

Artículo 59. *"Debe reconocerse en el período objeto de cierre el efecto de las informaciones conocidas con posterioridad a la fecha de corte y antes de la emisión de los estados financieros, cuando suministren evidencia adicional sobre condiciones que existían antes de la fecha de cierre."*

Artículo 96 *"En cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se deben reconocer de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en la cuenta apropiada, por el monto correcto y en el período correspondiente, para obtener el justo cómputo del resultado neto del período"*

Los anteriores derroteros viabilizan la corrección de los errores cometidos dentro del período contable, sobre las cuentas de ingresos, costos y gastos.

5. De la depreciación.

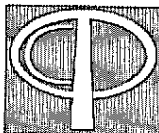
"(...)

3.5.4. Depreciaciones, amortizaciones o agotamientos:

Como ya se anotó, la copropiedad, para la realización de su cometido, debe contar con una serie de bienes adquiridos con recursos de los copropietarios, que tienen la naturaleza de estar a disposición de la misma



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

copropiedad, como son los electrodomésticos utilizados para mantenimiento y aseo, los muebles y equipo de oficina y demás maquinaria y equipo, etc.

Estos bienes deben reconocerse como activos en las cuentas correspondientes; son objeto de depreciación, amortización o agotamiento, de acuerdo con su vida útil, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico que consulten la realidad económica de la copropiedad. Con ello se procura asegurar constituir un ahorro que permita su reposición o actualización.

3.5.5. Depreciación de activos inmuebles de las zonas comunes:

En lo tocante a la depreciación de los bienes comunes, de acuerdo con su definición, al no constituirse éstos en propiedad del ente administrador de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada y por ser de dominio particular, no se incorporan como activos en los estados financieros de la copropiedad y por lo tanto no son sujetos de depreciación; sin embargo, como se comentó en el numeral 3.5.5.1, ellos pueden ser reconocidos en las cuentas de orden y depreciarse en las mismas cuentas para un mayor control de su vida útil, sabiendo que dicha depreciación no afectará las cuentas del estado de resultados ni del balance general."
(Subrayado fuera del texto)

Lo anterior indica la inconveniencia de la depreciación acelerada, para este tipo de bienes y en cambio la pertinencia de la depreciación en línea recta que consulte con la vida útil de los bienes.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, 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 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMÁNARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA