

**REGISTRO CONTABLE DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS
EN COPROPIEDADES
(Concepto CCTCP 187 de Agosto 21 de 1998)**

CONSULTA

Consultan si los dineros recaudados por la administración de una copropiedad como producto de una cuota extraordinaria debidamente aprobada por la Asamblea de Copropietarios con destinación específica deben reflejarse en el Balance por cuanto en esa entidad no fueron incluidos en el Balance General sino que "...se presentó un informe independiente con todos sus soportes (retiros, avances, extractos (sic), intereses y saldos entre otros)..." y además que adoptaron esa forma de presentación por "...sugerencia del Revisor Fiscal quien sostiene, que los recaudos no deben reflejarse en el balance por ser dineros con destino a terceros...", dineros que debían consignarse en una Cuenta Bancaria independiente de la cuenta de la Administración Central y de la que se retiraban para el pago del proyecto aprobado.

Antes de resolver el problema de fondo es importante hacer algunas consideraciones previas :

1. El régimen legal de las copropiedades esta contemplado en las leyes 182/48, 16/85 y 428/98 normas que permiten lo mismo que sus Decretos Reglamentarios que obligan a la elaboración de un Reglamento que será el que rige la vida en comunidad y el cual es de obligatorio cumplimiento para sus moradores.
2. Por desconocer el reglamento de esa Unidad el concepto se emite en forma general.
3. Igualmente se desconoce el titular de la cuenta en la que se consignaba la cuota extraordinaria, lo cual obliga a analizar dos eventualidades, una que pertenece a la comunidad y la otra que la cuenta es de un tercero ajeno a ella.
4. Igualmente conviene analizar la recomendación del Revisor Fiscal.

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó los siguientes conceptos :

1. En relación con las cuotas extraordinarias recibidas por los administradores de edificios y/o agrupaciones residenciales, que tengan un fin específico, como es el caso que comenta el consultante, este organismo mediante concepto OF : CCTCP 186 del 20 de Agosto de 1998, resolvió una similar que le fue formulada sobre el particular.

Por lo tanto los saldos de las cuentas anteriormente referidos deben reflejarse en el balance anual como comenta el consultante.

2. Si la administración o el máximo órgano de la copropiedad quieren llevar registros extracontables separados para saber como va el comportamiento del proyecto y pago de las cuotas extraordinarias lo pueden hacer pero ello no libera al ente económico de hacer los asientos contables correspondientes y mucho menos de registrar las operaciones lo cual haría que la información contable no fuera confiable por no representar fielmente los hechos económicos e iría en contra de lo dispuesto por el artículo 4o. del Decreto 2649 de 1993 sobre las cualidades de la información contable.

3. La manifestación de lo que opina el Revisor Fiscal en el sentido de que “...los recaudos no deben reflejarse en el Balance por ser dineros con destino a terceros...” no es la más acertada y demuestra desconocimiento de los principios de contabilidad generalmente aceptados y de las disposiciones legales que los regulan.