

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C.,

- 5 NOV 2014

Señor

ALVARO ALBERTO MORENO TORRES

Representante Legal

Conjunto Residencial Usatama Manzana "A" P.H

Calle 22C No 29ª - 32

2 44 20 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	6 de Junio de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-286- CONSULTA
Tema	Tratamiento cuotas extraordinarias en Propiedades Horizontales

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, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Somos una copropiedad Horizontal simple, sin ánimo de lucro, en el año 2013, en la Asamblea ordinaria de propietarios aprobó, una cuota extraordinaria por apartamento (60 unidades) de \$250.000, dicha cuota tenía un fin específico como:

- 1. Reemplazo de la tubería galvanizada del equipo de bombeo de agua.*
- 2. Cambio del sistema de iluminación en el parqueadero de bombillos amarillos al sistema de bombillos ahorradores.*
- 3. La impermeabilización de las culatas de los primeros pisos en los seis (6) interiores.*

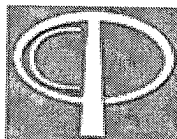
Contablemente, el recaudo de la cuota extraordinaria se registró en la cuenta (28) y el valor de los mantenimientos a las bombas de succión, de las luminarias del parqueadero y la impermeabilización de las culatas, se registró al débito de la misma cuenta en el pasivo, quedando un saldo por aplicar, el cual se puso a disposición de la Asamblea realizada en el mes de marzo del presente año.

En el caso específico del mantenimiento al equipo de bombas por considerar que el cambio de los tubos no alarga la vida útil del equipo, ya que no se involucró partes como son las succiones, los motores, el hidro flo, no se llevó al activo fijo del estado financiero.

En la unidad residencial se hacen eventos de integración que además se aprovechan para obtener recursos para embellecimiento de las áreas comunes, para integración de los niños, jóvenes y propietarios, como es venta de tamales, tarde dulce en donde los propietarios donan los productos a vender, se desarrolla un bingo de integración, como los recursos que se obtienen con destinación específica como lo aprobó la Asamblea, se contabilizaron en la cuenta (28) del pasivo, ya que por mandato de la Asamblea ordinaria, es quien determina destinación año siguiente.

Muy comedidamente solicitamos su concepto técnico, sobre la razonabilidad de estas prácticas contables o si se debieron de utilizar otras."

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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 en particular.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2649 de 1993 y los nuevos marco normativos, si la entidad recibe cuotas extraordinarias para la realización de nuevas obras o mejoras en la copropiedad y los recursos recibidos no cumplen los requisitos para ser reconocidos como ingresos ordinarios de la copropiedad, pero la administración concluye, sobre la base de la información disponible, que estas obras deben ser reconocidas como activos de la copropiedad, lo más útil es registrar los recursos recibidos como un ingreso diferido, de tal forma que la amortización futura de esta partida compense en el resultado los gastos reconocidos por la amortización o depreciación de los activos. De esta forma se logra una mejor correlación entre los ingresos y los gastos de la copropiedad y se evita que en un periodo se registren las cuotas extraordinarias como ingresos y en otros periodos distintos se registren los gastos por la amortización o depreciación de los activos.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en consideración la información suministrada por el consultante, se puede concluir que las cuotas extraordinarias deben ser tratadas como un pasivo por ingresos recibidos por anticipado, y se van causando en la medida que se reconoce el gasto asociado. En este mismo sentido, si el mantenimiento del equipo (cambio de los tubos) satisface la definición de activos se reconocerá como propiedad, planta y equipo y posteriormente se reconocerá gradualmente el gasto por depreciación; en caso contrario se reconoce directamente a resultados desde el inicio.

Ahora bien, frente a los ingresos recibidos con destinación específica por la realización de eventos sociales, éste Consejo considera que el tratamiento contable, es el mismo que se le debe dar a las cuotas extraordinarias con destinación específica, es decir tratarlos como un pasivo o ingresos recibidos por anticipados.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela.
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP