

CTCP-10-01374-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

DARIO VILLAREAL NIETO

dairo.villareal@crowe.com.co

Asunto: Consulta: 1-2019- 030520

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	22 de octubre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP:	2019-1041-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960
Tema:	Cuotas extraordinarias 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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 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 información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero 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

En el caso en que se reciban cuotas extraordinarias de los copropietarios estos podrían tratarse como pasivo, si existe una obligación contractual de devolver los aportes a solicitud del asociado cuando este lo solicite, en otros casos, los aportes podrían corresponder con un ingreso para la entidad que los recibe, siempre que no existan condiciones u obligaciones de desempeño que no hayan sido satisfechas.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

Ref.: Concepto sobre Registro contable de las Cuotas extraordinarias.

(...)

Antecedentes

Somos un conjunto residencial que aplica lo indicado en la Ley 675 de 2001 junto con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medias Empresas en Colombia.

Para los años 2010 y 2014 la Copropiedad realizó las siguientes operaciones:

- *Se realizó la Asamblea de Accionistas¹ (sic) en el año 2010, allí se decretó una cuota extraordinaria que se destinaría para la adquisición de acreencias y acciones de otra compañía.*
- *Se realizó un contrato para la compraventa de acciones y acreencias en el año 2010, allí se estipulaba el precio de venta y los tiempos de pago de esta, dichos pagos se deberían cancelar 90 días después de firma de este.*
- *Por otra parte, en la Asamblea de Accionistas (sic) del año 2014 se decretaron otras cuotas extraordinarias que serían para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción, en esta acta consta que este dinero será reembolsado a los copropietarios.*

Normatividad

Se observó que mediante la orientación número 15 ustedes señalan como es el reconocimiento de cada una de las cuotas extraordinarias según su destinación.

La orientación técnica señala lo siguiente:

"a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la

¹ Nota del CTCP: El consultante debió mencionar asamblea de copropietarios y no de accionistas.

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



contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si está ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.

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 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 esenciales, 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

c. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitalizan como activos de la copropiedad y son objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del

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



pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos. Esto significa que la alícuota de amortización del ingreso diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, es similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos. La medición inicial de los activos que se capitalizan en la copropiedad se establecerá como la suma de todos los costos incurridos en la construcción, reparación o mejora, según el marco técnico normativo que aplique la entidad.

d. En el caso de bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, construidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que, para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios periodos”.

Aclaraciones:

- 1. La copropiedad en sus estatutos dejo sentado que pueden realizar esta transacción de compra de acciones y acreencias.*
- 2. La copropiedad realizo la compra en el año 2016 donde se firmó el contrato de compraventa.*
- 3. La copropiedad realizo unas cuotas extraordinarias por parte de los copropietarios para poder pagar esta transacción, por esta parte es que nosotros queremos saber cómo se debe contabilizar.*

Cuestionamiento

Dado lo indicado en la parte normativa no encontramos donde se puede adaptar la operación que se realizó en la parte donde se indican los antecedentes de los hechos económicos, a nuestro entender se debería reconocer de la siguiente manera la parte que es devolutiva a los copropietarios mantendría la calidad de pasivo según lo indicado en la sección 3 de NIIF para PYMES, mientras el dinero que fue utilizado para el pago del contrato de compraventa realizado debería reconocerse en el patrimonio porque no cumpliría con la calidad de pasivo.

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



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.

En primer lugar es necesario informarle al consultante que el Documento de Orientación Técnica No 15 *Copropiedades de uso residencial o mixto* tiene como propósito orientar respecto del tratamiento contable de operaciones en una copropiedad relacionadas las operaciones propias de su administración, por ello las actividades relacionadas con inversión en otras sociedades, compra de acreencias o desarrollo de proyectos de construcción, no son incluidas en esta orientación. Por ello, la copropiedad deberá evaluar si legalmente una copropiedad de uso residencial está autorizada para desarrollar actividades comerciales como las descritas en su consulta, además de los efectos contables y fiscales que de ello se derivan.

Para el caso mencionado por el consultante, la copropiedad deberá desarrollar sus políticas contables teniendo en cuenta los criterios establecidos en la NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales*, o en la sección 24 de la NIIF para las PYMES *Subvenciones del Gobierno*, donde se especifica lo siguiente:

Criterio	NIC 20	Sección 24
Cuota extraordinaria recibida para ser devuelta en un periodo posterior.	Corresponde con la definición de un pasivo, debido que se trata de un aporte reembolsable a los aportantes, de conformidad con la definición del pasivo.	
Cuota extraordinaria que será devuelta si no se cumple una condición.	Se reconocen inicialmente como un pasivo, y posteriormente como un ingreso, si se cumple la condición, o continúa como un pasivo si dicha condición no ha sido cumplida.	
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos depreciables.	Se reconocen inicialmente como un pasivo, pero posteriormente se reconocen al ingreso en la medida que el gasto	Una cuota extraordinaria que no impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconocerá





Criterio	NIC 20	Sección 24
	por depreciación del activo ha sido contabilizado (NIC 20.17).	como ingreso cuando los importes obtenidos por la cuota sean exigibles (24.2 literal a).
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos no depreciables (acciones de otra entidad).	Se reconocen inicialmente como un pasivo, posteriormente se reconocen al ingreso en la medida que se cumpla con la condición establecida por los aportantes (NIC 20.18).	Una cuota extraordinaria que impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconocerá como ingreso solo cuando se cumplan las condiciones de rendimiento (24.2 literal b).
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para cubrir gastos de la operación específicos.	Se reconocen inicialmente como un pasivo, pero posteriormente se reconocen al ingreso cuando, o en la medida, que el gasto específico ha sido cubierto (NIC 20.17).	Las cuotas extraordinarias recibidas antes de que se satisfagan los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias se reconocerán como pasivo (24.2 literal c).

En conclusión, si las disposiciones legales y reglamentarias permiten la compra de acciones y acreencias, y el desarrollo de contratos de construcción, y la formalización del contrato fuera posibles cuatro años después de haber sido suscrito, para su contabilización se deberían aplicar las directrices establecidas en la NIIF o las NIIF para las Pymes, así:

1. Las cuotas extraordinarias no sujetas a devolución a los aportantes, pero que tienen restricciones en su utilización, deben reconocerse teniendo en cuenta las restricciones establecidas para la compra de acreencias, en la fecha que se cumplan las condiciones para su reconocimiento.
2. Las cuotas extraordinarias establecidas para el desarrollo del proyecto de construcción, si son reembolsables en un período futuro, deben ser reconocidas como un pasivo financiero, considerando los criterios establecidos en el marco de información financiera aplicado por la copropiedad.

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



3. Las inversiones en acciones, acreencias, y contratos de construcción serían contabilizados conforme a los requerimientos del marco técnico aplicado por la entidad.
4. Finalmente la copropiedad, deberá evaluar, sí en la adquisición de las acciones se genera control, en cuyo caso la copropiedad procederá a efectuar el proceso de consolidación de estados financieros.

Por último, si la entidad considera que existe un error contable en la presentación de estados financieros de periodos anteriores, entonces deberá aplicarse el procedimiento establecido en el marco de información financiera correspondiente (ver conceptos 2018-0705 y 2018-0167).

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,


LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyecto: María Amparo Pachón Pachón / Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

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



Radicado relacionada No. 1-2019-030520

CTCP

Bogota D.C, 27 de noviembre de 2019

Señor(a)
DAIRO VILLARREAL NIETO
CRA 16 93-92
dairo.villareal@crowe.com.co
CUNDINAMARCA - BOGOTA

Asunto : MDY - CONCEPTO TECNICO

Saludo:

Damos respuesta a su consulta 2019-1041

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1041 Cuotas extraordinarias en PH env LVG LHM WFF _1_.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT