



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., **11 ABR. 2014**

Señora
AURA CARVAJAL
asac50@hotmail.com

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	31 de Marzo de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-121- CONSULTA
Tema	Devolución a los copropietarios de cuotas extraordinarias no usadas en 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 a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

CONSULTA (textual)

"En la asamblea del 2005 fue aprobado (Sic) una cuota extraordinario (Sic) por un valor total de \$525 millones a recoger entre 27 copropietarios.

El año pasado en asamblea fue aprobada la devolución del saldo de dicha cuota extraordinaria.

Desde hace mas (Sic) de un año hemos solicitado a la administración y al revisor fiscal un informe de los intereses devengados por dicha cuenta. (Sic) pues consideramos que además del capital a devolver (en libros figuran \$140 millones aproximados) deben incluirnos intereses para compensar la pérdida de la capacidad adquisitiva de dicho dinero, pero ellos se resisten a hacerlo.

Pregunta: Existe alguna forma contable que no sea llevar estos intereses a ingresos y gastos del periodo para evitar este vacío de información?(Sic)

De otra parte en el año 2011 se contabilizó el saldo del arreglo del ascensor por \$18.620.000 contra la cuota extraordinaria, pero en archivos reposa un recibo de pago por \$17.020.000 presentando una diferencia de \$1.600.000 correspondiente a un descuento que el proveedor otorgo por incumplimiento en los términos.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Nosotros consideramos que este descuento debe reflejarse en el saldo de la cuota extraordinaria, pero el revisor se resiste a efectuar el respectivo ajuste alegando que dicha diferencia fue contabilizada contra el P&G (estado de ingresos y gastos) de dicho año.

Por favor indicarnos si nuestras pretensiones son absurdas.

En caso de nosotros tener razón (Sic) hay alguna forma de presionar a la administración para proceder acorde con nuestras peticiones."

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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. El CTCP emitió un documento denominado Orientación Profesional sobre el Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal; en el numeral 3.5.7 Contabilización de Cuotas Extraordinarias con un fin específico o para gastos de funcionamiento, se especifica:

"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". (Negritas fuera del texto)

Para establecer si los rendimientos generados por las cuotas extraordinarias, que fueron registradas como pasivos, deben ser reconocidos como ingresos, se deberán tener en cuenta las condiciones mediante las cuales la junta de copropietarios aprobó la cuota extraordinaria, con el fin de establecer si los rendimientos deben ser registrados como un mayor valor del pasivo o como ingresos en el estado de resultados. Cuando una entidad administra recursos de terceros, los rendimientos podrían ser registrados como mayor valor del pasivo, siempre que no se haya establecido alguna disposición que permita a la entidad reconocerlos como parte de sus ingresos.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

2. Si la entidad reconoció la cuota extraordinaria como parte de sus ingresos, los pagos y devoluciones relacionados con el arreglo del ascensor debieron ser registrados como gastos o reintegro de gastos del período en el que la obra fue ejecutada o la devolución realizada. Si la cuota extraordinaria fue registrada como un pasivo el pago realizado debió ser registrado como una disminución del pasivo y no como un gasto y la devolución realizada por el proveedor ha debido ser registrada contra el pasivo correspondiente.

Frente al tema de si la diferencia entre el valor presupuestado y el realmente gastado que asciende a la suma de \$1.600.000 es sujeta o no a devolución a los copropietarios, usted debe revisar en qué condiciones la asamblea de copropietarios aprobó el pago del mantenimiento de los ascensores en el año 2011 y si en ellas se establece la devolución del excedente, estos no deberían formar parte de los ingresos de la copropiedad. Cuando una entidad utiliza una cuenta pasiva para registrar las cuotas extraordinarias recibidas de los propietarios cualquier giro relacionado con este propósito debería afectar la cuenta pasiva y no el estado de resultados. No obstante, si las obras realizadas son registradas como gastos del período, la entidad deberá reclasificar una parte equivalente del pasivo al estado de resultados, manteniéndose como pasivo cualquier saldo remanente que no haya sido utilizado.

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: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP