



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 23 de Octubre de 2007
CTCP N° 131 / 2007

Señor(a):
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000

REFERENCIA:	
FECHA DE LA CONSULTA.....:	08 de Junio de 2007
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
Nº DE RADICACIÓN CTCP...:	285
TEMAS.....:	Contabilidad propiedad horizontal.

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA 1 (Textual):

“MARLENY QUESADA LOSADA, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DEL CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS COMUNEROS CON IDENTIFICACIÓN TIBUTARIA NÚMERO 813.002.714-9 UBICADO EN LA CARRERA 2 No. 8 – 05, OFICINA 4009, TELÉFONO 872 18 60 DE LA CIUDAD DE NEIVA, PORTADORA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 36.173.323 EXPEDIDA EN NEIVA, POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO ACUDO A USTEDES, PARA EFECTUAR LAS SIGUIENTES CONSULTAS:

CONSULTAS:

SE DEBE RECONOCER EN LA CONTABILIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA PROVISIÓN DE CARTERA, A SABIENDAS DE QUE SEGÚN LA LEY 675 DE 2001 – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SU ARTÍCULO 29 ESTABLECE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES PARA QUE NO HAYA LUGAR A LA OMISIÓN EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS?

LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CIERRE DE SU EJERCICIO CONTABLE, PUEDE PRESENTAR UTILIDAD DE



EJERCICIO?

EN CASO DE AFIRMATIVO LAS UTILIDADES ACUMULADAS SE PUEDEN DISTRIBUIR ENTRE LOS COPROPIETARIOS CANCELANDO LA DEUDA DE DIFÍCIL COBRO POR CONCEPTO DE EXPENSAS COMUNES, CUOTA DE RECONSTRUCCIÓN O CUOTAS DEL SEGURO DEL EDIFICIO?

HECHOS DE LA CONSULTA:

PRIMERO: DADO QUE LA ACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTA REGIDA POR LA LEY 675 DE 2001, EN SU ARTÍCULO 29 TOCA EL TEMA DE PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. LA PROPIEDAD DE LOS BIENES PRIVADOS DE UN EDIFICIO O CONJUNTO ESTARÁN OBLIGADOS A CONTRIBUIR EL PAGO DE LAS EXPENSAS NECESARIA CAUSADAS POR LA ADMINISTRACIÓN Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES ESENCIALES PARA LA EXISTENCIA, SEGURIDAD Y OBSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARA EFECTOS DE LAS EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS, EXISTIRÁ SOLIDARIDAD EN SU PAGO ENTRE EL PROPIEDAD Y EL TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. IGUALMENTE, EXISTIRÁ SOLIDARIDAD EN SU PAGO ENTRE EL PROPIETARIO ANTERIOR Y EL NUEVO PROPIETARIO DEL RESPECTIVO BIEN PRIVADO, RESPECTO DE LAS EXPENSAS COMUNES NO PAGADAS POR EL PRIMERO, AL MOMENTO DE LLEVARSE A CABO LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO.

EN LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE UN BIEN INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, EL NOTARIO EXIGIRÁ PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COPROPIEDAD.

SEGUNDO: LA COPROPIEDAD APLICA LA CONTABILIDAD BAJO EL SISTEMA DE CAUSACIÓN, LO QUE IMPLICA REGISTRAR TODOS LOS HECHOS ECONÓMICOS QUE REALIZA LA COPROPIEDAD Y EN EL SE REGISTRA EL COBRO DE EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN QUE DENTRO DEL PERIODO O EJERCICIO NO SE RECAUDAN EL 100%, SIN EMBARGO POR EL MISMO CONTROL QUE SE DEBE HACER SOBRE EL GASTO ESTA SUJETO A LO QUE SE RECAUDA, LO QUE GENERA UNA UTILIDAD QUE SE REFLEJA EN EL SALDO DE LA CARTERA”

RESPUESTA:



En atención a la consulta anteriormente expuesta el Consejo Técnico ha emitido la orientación profesional No. 010 de 2007 referente a las Propiedades Horizontales, documento que se adjunta, y que a su vez puede ser consultado a través de la página web www.jccconta.gov.co.

No obstante lo anterior, a continuación se realiza algunas precisiones:

PROVISIÓN CARTERA

La contabilidad en Colombia debe ceñirse conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados – PCGA – los cuales están enmarcados en el Decreto 2649 de 1993.

El Decreto 2649 en los artículos 52 y 67 establece:

*“(...) Art. 52. Provisiones y contingencias. **Se deben contabilizar provisiones para cubrir pasivos estimados, contingencias de pérdidas probables así como para disminuir el valor reexpresado si fuere el caso de los activos, cuando sea necesario de acuerdo con las normas técnicas.***

Las provisiones deben ser justificadas, cuantificables y confiables.

Una contingencia es una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes, que implican duda respecto a una posible ganancia o pérdida por parte de un ente económico, duda que se resolverá en ultimo termino cuando uno o mas eventos futuros ocurran o dejen de ocurrir.

Las contingencias pueden ser probables, eventuales o remotas.

Son contingencias probables aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es posible que ocurran los eventos futuros.

Son contingencias eventuales aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, no permite predecir si los eventos futuros ocurrirán o dejaran de ocurrir.

Son contingencias remotas aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es poco posible que ocurran los eventos futuros.

La calificación y cuantificación de las contingencias se debe ajustar al menos al cierre de cada período, cuando sea el caso con fundamento en el concepto de expertos.(...)” (La negrilla no hace parte del texto original)

“(...) Art. 62. Cuentas y documentos por cobrar. Las cuentas y documentos por cobrar representan derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito.

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes, empleados vinculados económicos, propietarios, directores, las relativas a impuestos, las originadas en transacciones efectuadas fuera del curso ordinario del negocio y otros conceptos importantes, se deben registrar por separado.

Al menos al cierre del período, debe evaluarse técnicamente su recuperabilidad y reconocer las contingencias de pérdida de su valor.



Teniendo en cuenta la naturaleza de la partida y la actividad del ente económico, normas especiales pueden autorizar o exigir que estos activos se reconozcan o valúen a su valor presente.

Sin perjuicio de lo dispuesto por normas especiales, para la preparación de estados financieros de períodos intermedios es admisible el reconocimiento de las contingencias de pérdida con base en estimaciones estadísticas. (...)”

Así las cosas, 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 cobró 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, señalada en el artículo 48 del Decreto 2649, así:

“(...) Art. 48. Contabilidad de causación o por acumulación. Los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente.(...)”

Ahora bien, en correspondencia con el artículo 52, anteriormente transcrito, las cuentas por cobrar deben ser evaluadas técnicamente al cierre de cada periodo, para determinar la recuperabilidad de su monto, así como las contingencias que pueden presentarse.

Al finalizar el periodo, y de acuerdo a un método de reconocido valor técnico se deben calcular los valores que se estiman tienen el riesgo de no ser recaudados, este valor se contabiliza registrando un gasto de provisión de cartera (débito) y una provisión deudores en el activo (crédito).

De la misma forma señala la Orientación Profesional No. 010, que en el momento de realizar el cálculo de la provisión de cartera, se debe contar con un método de reconocido valor técnico de tal suerte que se garantice el cumplimiento de las normas básicas de esencia sobre la forma, prudencia y la norma técnica sobre reconocimiento de los hechos económicos, establecidas en el Decreto 2649, así:

*“(...) Art. 11. Esencia sobre forma. **Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.***

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio.

Art. 17. Prudencia. Cuando quiera que existan dificultades para medir de manera confiable y verificarle un hecho económico realizado, se debe optar por registrar la



alternativa que tenga menos probabilidades de sobreestimar los activos y los ingresos, o de subestimar los pasivos y los gastos.

Art. 47. Reconocimiento de los hechos económicos. El reconocimiento es el proceso de identificar y registrar o incorporar formalmente en la contabilidad los hechos económicos realizados.

Para que un hecho económico realizado pueda ser reconocido se requiere que corresponda con la definición de un elemento de los estados financieros, que pueda ser medido, que sea pertinente y que pueda representarse de manera confiable.

La administración debe reconocer las transacciones en la misma forma cada período, salvo que sea indispensable hacer cambios para mejorar la información.

En adición a lo previsto en este decreto, normas especiales pueden permitir que para la preparación y presentación de estados financieros de períodos intermedios, el reconocimiento se efectúe con fundamento en bases estadísticas. (...)” (La negrilla no hace parte del texto original)

En este marco, conforme a lo expuesto en el caso de la consulta, los valores que adeudan los copropietarios deben ser reconocidos como cuentas por cobrar, y evaluar su recuperabilidad o no, con el fin de establecer las respectivas provisiones. No obstante, dado que existe un mecanismo de cobro de estos valores establecido por la Ley 675 de 2001, que produce una probabilidad muy baja de pérdida, se deben reconocer otros factores como el valor del dinero en el tiempo, dado que no es lo mismo recuperar los recursos hoy que recuperarlos a lo largo del tiempo.

EXCEDENTES

Las Copropiedades corresponden a personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o la del conjunto. El origen de su operación proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos.

Por tanto, la copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos.

En el desarrollo de esta actividad se puede generar un excedente, que deberá ser trasladado como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas o fondos que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios.



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

De esta manera, los excedentes originados en la administración de la propiedad horizontal serán destinados a las reservas establecidas conforme a la Ley 675 y en conformidad con lo establecido en la Asamblea General de Copropietarios.

El Decreto 2649 de 1993, marco conceptual la contabilidad en Colombia, define en el artículo 87 las reservas o fondos patrimoniales como ***“recursos retenidos por el ente económico, tomados de sus utilidades o excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.* Las reservas o fondos patrimoniales destinados a enjugar pérdidas generales o específicas solo se pueden afectarse con dichas pérdidas, una vez estas hayan sido presentadas en el estado de resultados.”** (La negrilla y el subrayado no hacen parte del texto original)

Así las cosas, los excedentes que genere la copropiedad no pueden distribuirse entre los copropietarios, ni tampoco cruzarse con cuentas por cobrar, sólo pueden destinarse para la creación de fondos patrimoniales, los cuales aprobará la asamblea de copropietarios y decidirá su destinación.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información expuesta por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 25 de Septiembre de 2007 y que 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 es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/mlab

Documento1
23/10/2007 11:43