



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., 23 de abril de 2007
CTCP N° 052 / 2007

Señor(a):

00000000000000000000
00000000000000000000
00000000000000000000
00000000000000000000

REFERENCIA:

FECHA DE LA CONSULTA....:	26 de Octubre de 2006
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	842250
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):

“LA SUSCRITA, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO VARILOCHE, Y DEL CONJUTO RESIDENCIAL BOLIVIA 8 – PROPIEDAD HORIZONTAL, POR EL PRESENTE ESCRITO ME PERMITO EN USO DEL DERECHO DE PETICIÓN, SOLICITARLES SU COLABORACIÓN DÁNDOME UN CONCEPTO SOBRE ALGUNOS TEMAS QUE TENEMOS DUDAS Y DIFERENCIAS DE INTERPRETACIÓN, SOBRE IMPUESTOS Y CONCEPTOS, PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES:

- 1. SI DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ÁRT. 33 DE LA LEY 695 DE 2001, LAS COPROPIEDADES DEBEN O NO PAGAR EL IMPUESTO DE IVA, EN LOS SERVICIOS TALES COMO CELADURÍA, VIGILANCIA, ARREGLO Y ALGUNOS SERVICIOS TALES COMO MANTENIMIENTO DE ASCENSORES.*



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

ETC.

2. *SE NOS ACLARE CUÁL ES EL NOMBRE CORRECTO Y/O EL PERTINENTE PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, TODA VEZ QUE EXISTE UN DISCUSIÓN FRENTE A ESTADOS Y GANANCIAS.*
3. *ASÍ MISMO CUÁLES SON LOS COMPONENTES DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.*
4. *LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y LOS INTERESES DE MORA QUE LAS MISMAS LLEGAN A GENERAR, DEBEN SER CAUSADOS COMO INGRESOS OPERACIONALES O COMO INGRESOS NO OPERACIONALES. ”*

RESPUESTA:

Se aprecia en la consulta que el interrogante planteado puede tener relevancia frente a la aplicación de disposiciones de carácter tributario, razón por la cual debemos puntualizar que la misión del Consejo Técnico de la Contaduría Pública es la orientación técnico - científica de la profesión, a partir de la investigación científica y tecnológica en áreas relacionadas con la ciencia contable en general, sus principios y normas, mediante el ejercicio doctrinario y la emisión de directrices orientadoras del ejercicio profesional.

Es por ello que cuando se contempla entre sus funciones servir como órgano consultor del Estado y de los particulares en aspectos técnico - científicos de la contaduría pública y del desarrollo del ejercicio profesional, tal competencia no puede extenderse al análisis, la interpretación, aplicación o efectos de disposiciones de estirpe meramente tributaria, materia que escapa a la órbita de competencia funcional de este organismo de orientación técnico – contable y que se halla asignada de manera exclusiva y excluyente a las autoridades reguladoras en el ámbito impositivo.

Por esta razón, la orientación de nuestra respuesta se circunscribirá a la órbita de la técnica y el conocimiento contable.

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 desde la órbita contable, situación que se aparta de la pregunta No.1:

PREGUNTA No. 2 y 4:

2. *SE NOS ACLARE CUÁL ES EL NOMBRE CORRECTO Y/O EL PERTINENTE PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, TODA VEZ*



QUE EXISTE UN DISCUSIÓN FRENTE A ESTADOS Y GANANCIAS.

4. LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y LOS INTERESES DE MORA QUE LAS MISMAS LLEGAN A GENERAR, DEBEN SER CAUSADOS COMO INGRESOS OPERACIONALES O COMO INGRESOS NO OPERACIONALES.

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. En el artículo 2 del mencionado Decreto se expresa:

“(…) Art. 2o. Ámbito de aplicación. El presente decreto debe ser aplicado por todas las personas que de acuerdo con la ley estén obligadas a llevar contabilidad. Su aplicación es necesaria también para quienes sin estar obligados a llevar contabilidad, pretendan hacerla valer como prueba (…)”

En este orden la contabilidad es un medio de prueba en el momento de requerirse la justificación de un hecho económico, para lo cual se requiere el cumplimiento cabal de las normas básicas y técnicas allí establecidas.

Con referencia, a la mención del Estado de Resultados el Decreto 2649, expone:

“(…) Art. 20. Clases principales de estados financieros. Teniendo en cuenta las características de los usuarios a quienes van dirigidos o los objetivos específicos que los originan, los estados financieros se dividen en estados de propósito general y de propósito especial.

Art. 21. Estados financieros de propósito general. Son estados financieros de propósito general aquellos que se preparan al cierre de un período para ser conocidos por usuarios indeterminados, con el ánimo principal de satisfacer el interés común del público en evaluar la capacidad de un ente económico para generar flujos favorables de fondos. Se deben caracterizar por su concisión, claridad, neutralidad y fácil consulta. Son estados financieros de propósito general, los estados financieros básicos y los estados financieros consolidados.

Art. 22. Estados financieros básicos. Son estados financieros básicos:

- 1. El balance general.*
- 2. **El estado de resultados.***
- 3. El estado de cambios en el patrimonio.*
- 4. El estado de cambios en la situación financiera, y*
- 5. El estado de flujos de efectivo.(…)” (La negrilla no hace parte del texto original)*

Así las cosas, se concluye que la denominación correcta corresponde a la establecida en el precedente artículo

Por otro lado, para la denominación de las cuentas de los Estados Financieros, en el numeral 3.5.3, de la mencionada Orientación Profesional se establece que: *“(…) Al no existir un plan de cuentas específico para el reconocimiento de las operaciones de este*



tipo de entidades, la administración debe elaborar su propio plan de cuentas, para lo cual podrá apoyarse en el plan único de cuentas previsto para entidades similares como puede ser el caso de las del sector cooperativo, o en su defecto, en el plan único de cuentas para comerciantes definido en el Decreto 2650 de 1993, en lo que sea pertinente.(...)"

De esta manera la administración puede determinar la clasificación de los rubros en el Estado de Resultados, de acuerdo a las características propias del ente pero obedeciendo a la técnica contable, tal como lo expone el artículo 18, del mencionado Decreto:

"(...) Art. 18. Características y prácticas de cada actividad. Procurando en todo caso la satisfacción de las cualidades de la información, la contabilidad debe diseñarse teniendo en cuenta las limitaciones razonablemente impuestas por las características y practicas de cada actividad, tales como la naturaleza de sus operaciones, su ubicación geográfica, su desarrollo social, económico y tecnológico. (...)"

PREGUNTA No. 3:

3. ASÍ MISMO CUÁLES SON LOS COMPONENTES DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

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 periódicamente.

En el desarrollo de esta actividad puede presentar un superávit en el presupuesto de gastos, los cuales se reflejan como excedentes en el Estado de Resultados y que a su vez serán parte del patrimonio de la Copropiedad así como las reservas o fondos que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios sobre dichos excedentes.

Por tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo (excedente ó pérdida), las reservas o fondos que sobre estas se designen, así como donaciones que tengan afectaciones patrimoniales.

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 presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 10 de Abril 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



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

CTCP N° 052 / 2007
23 de abril de 2007 - 17:31
Página 5 de 5

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
23/04/2007 11:27