



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

CTCP-10-00098-2016
Bogotá D. C.

Señor
CARLOS ALBERTO ZULUAGA VELEZ
cazuve1940@hotmail.com



MincIT

2-2016-002950
2016-03-01 10:09:47 AM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:CARLOS ALBERTO ZULUAGA VELEZ

Asunto: **Consulta**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	20 de octubre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015 - 903 – CONSULTA
Tema	REGISTRO CONTABLE – ACTIVOS FIJOS

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) 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, el parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012, el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 y el decreto 0302 de 2015, 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)

"En calidad de Revisor Fiscal y por inquietud del Consejo de Administración de una Asociación de Propiedad Horizontal (residencial), me permito muy comedida y respetuosamente solicitarles su concepto sobre el siguiente movimiento contable:

El Conjunto construyó un edificio para la portería y la oficina de Administración, dando de baja de activos fijos por demolición y depreciación al 100% la construcción anterior.

Los recursos se obtuvieron por cuotas extraordinarias y otros (fondo de imprevistos, fondo de reserva) que se fueron acreditando a la cuenta 28103510 "FONDO ADECUACIÓN CASETA".

Una vez iniciada la construcción, los gastos se fueron cargando a la cuenta 150805 "CONSTRUCCIONES EN CURSO".

Terminada la obra, se canceló la cuenta CONSTRUCCIONES EN CURSO contra el FONDO ADECUACION CASETA.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

Como no se podía contabilizar como un ACTIVO FIJO, acordamos con el Contador hacer el siguiente registro contable para mantener la información del activo y sin depreciar, cuenta 191008 "VALORIZACIONES DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO-CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES" contra cuenta "SUPERAVIT POR VALORIZACIONES-PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES".

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por el peticionario, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Dicha información se encuentra resuelta en la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto" emitida por el CTCP el pasado 20 de octubre de 2015. El literal b sobre Expensas comunes extraordinarias, establece:

"Expensas comunes extraordinarias

(...)

- 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.

Quando 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

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

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 periodos 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.” (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, y dando respuesta a la consulta, en el caso de la construcción de bienes que no son desafectados la cuota extraordinaria se reconoce como un ingreso diferido el cual es amortizado contra el resultado del ejercicio, dependiendo del grado de avance de la obra y de igual forma, los costos de la obra son reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos referentes al tema de la revisoría fiscal en copropiedades, invitamos al peticionario a consultar la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones – “orientaciones técnicas”.

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 - Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hemando Molina Barahona

Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

