



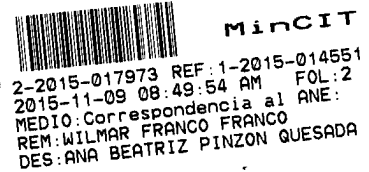
Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00659-2015

Bogotá, D.C.,

Señora  
**ANA BEATRIZ PINZON QUESADA**  
anabeatrizp54@hotmail.com  
Carrera 80 B No. 6-94 Apto. 301  
Bogotá

Asunto: Consulta 1-2015-014551  
Destino: Externo  
Origen: 10



REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	07 de 09 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-748 -CONSULTA
Tema.....:	Registros contables en una copropiedad

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, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, párrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el párrafo 2° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013 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)

*Como es bien sabido la Propiedad Horizontal es una persona Jurídica sin ánimo de lucro y como tal no debe presentar dentro de los Estados de Resultados utilidad por concepto de Cuotas de Administración, toda vez la Ley 675 en su Capítulo VIII, Artículo 29 contempla que los propietarios de bienes comunes estarán obligados a contribuir al pago de expensas necesarias causadas por la Administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos; en consecuencia la cuota de Administración va ceñida a estos gastos y no daría lugar a excedente, si se elabora un Presupuesto bajo estas condiciones.*

*En mi Conjunto de Propiedad Horizontal desde hace varios años se efectuaban los siguientes registros contables los cuales están contemplados en el Manual Administrativo de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal .*

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



GD-FM-009.v10



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

En el momento de causar la obligación:

Se lleva a un pasivo la obligación y al activo la cuenta por cobrar así:

290501           XXX  
13050           XXX

En el momento de efectuar el pago

110505           XXX  
130501           XXX

Simultáneamente cancelamos el pasivo y se da ingreso al valor recibido

290501           XXX  
417001           XXX

Siendo así en la cuenta 417005 nos muestra el ingreso real que se ve reflejado en el Estado de Resultados y por ende el valor que podemos ejecutar en el presupuesto. No presentamos un supuesto ingreso como sucede cuando llevamos directamente la cuenta por cobrar contra una cuenta de ingreso (417005) y por ende una utilidad reflejada al final del periodo en CUENTAS POR COBRAR que en muchos casos es recuperada años después de su causación y el gasto estaba presupuestado para una vigencia anterior.

Mi inquietud es que al cierre del periodo se presente a la comunidad unos Estados de Resultados con una información real y no supuesta.

La Propiedad Horizontal NO DEBE arrojar utilidad toda vez que el Presupuesto de Gastos se elabora ceñido a unos Gastos fijos y variables y estos se efectúan con los dineros que se recaudan en virtud a que el presupuesto tiene la característica de estar determinado básicamente por el sistema de Caja

Por último elevo esta consulta para determinar si se puede seguir efectuando estos registros contables de acuerdo a mis argumentos expuestos, o se está incurriendo en un error contable.

En este orden de ideas mi argumento fue consultado con contadores los cuales no presentaron objeción al respecto, quedando plasmados en un Manual de contabilidad en el Reglamento de Propiedad Horizontal de mi Conjunto.

Soy consciente que sus respuestas son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas o inquietudes específicos que correspondan a un caso particular, pero no encuentro otra entidad a quien acudir para despejar mi inquietud.

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no

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



GD-FM-009.v10

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

consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

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

La práctica contable incorporada en el manual de registrar un activo y un pasivo por el mismo importe en la fecha de reconocimiento inicial de la partida, y posteriormente cancelar la cuenta por cobrar y la cuenta por pagar en el momento del pago, está en contravía del principio de causación contenido en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

En el Decreto 2649 de 1993 establecía lo siguiente con respecto a este tema:

**“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”.

En el capítulo 2° del Decreto 2706 de 2012 (nuevo marco técnico para el Grupo 3) indica lo siguiente:

**“2.37. Base contable de acumulación o devengo.** Una microempresa elaborará sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo en los periodos con los cuales se relacionan”.

De acuerdo con lo anterior, la entidad debe revisar su manual de procedimientos para indicar que en el momento en que la cuota sea exigible esta deber ser reconocida mediante un débito a la cuenta por cobrar y un crédito al ingreso correspondiente. De mantener la práctica actual se estaría utilizando otra base distinta a la de acumulación o devengo, lo cual no es permitido por los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

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 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,

WILMAR FRANCO  
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

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



GD-FM-009.v10

