



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



MinCIT

2-2016-014570
2016-08-10 07:13:55 PM FOL: 2
MEDIO: Email ANE
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: DOLLY DAVILA AGUIRRE

CTCP -10-01026-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
DOLLY DAVILA AGUIRRE
dollydavilaa@hotmail.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	11 de Julio de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 550 -CONSULTA
Tema	Presupuesto e ingresos en Propiedades Horizontales

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Atendiendo a los parámetros establecidos en la Orientación 15 del 20 de octubre 2015, emanada de ese honorable consejo y relacionada con la Convergencia con las Normas Internacionales de Información financiera, para Copropiedades de Uso Residencial, comedidamente y haciendo uso de Derecho de Petición establecido en el artículo 23 de la C.P., con carácter urgente solicito su gentil colaboración, frente al siguiente manejo dado en una copropiedad a recursos obtenidos por el uso de áreas comunes:

Presenta la Copropiedad en su contabilidad, recaudo de dineros por concepto de uso de sus áreas comunes, dichos dineros no están siendo incluidos en el presupuesto Ordinario de la Copropiedad, sino que se registran de manera

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (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.

separada de éste, como Ingresos No Operacionales, con una destinación específica aprobada en reglamento para Obras necesarias en la Copropiedad no incluidas en el presupuesto Ordinario.

Contablemente se registran como un Pasivo – Fondo de realización de Obras Cuenta PUC 28 y desde esta cuenta se generan todos los movimientos contables ingresos y gastos.

Atendiendo a las nuevas normas de Contabilidad y la Orientación 15 de /2015, emitida por el CTCP, como se debe registrar este fondo en la Contabilidad y su presentación en los Estados financieros?, Es posible su manejo en la misma forma en que se ejecuta el Fondo de Imprevistos?"

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 primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad.

De acuerdo con la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) en su página 67 establece: "(...) Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por las cuotas con las cuales contribuyen los propietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual que por otras partidas que se originan de la explotación económica de los bienes comunes, tales como rendimientos financieros, intereses de mora, indemnizaciones, donaciones, reembolsos, etc. (...)" (Subrayado fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior y la información suministrada por el consultante las partidas causadas por la copropiedad por concepto de la explotación económica de los bienes comunes deberán ser clasificadas como ingresos de actividades ordinarias de la copropiedad, sin perjuicio de que se constituyan los fondos correspondientes en el activo, cuando a estos ingresos se les haya asignado una destinación específica. Cuando se haya aprobado que dichos ingresos incrementan el fondo de imprevistos su tratamiento será similar al establecido en la orientación No. 15, para este tipo de recursos.

En relación con el tema del presupuesto, la Orientación Técnica No 15 - Copropiedades de Uso residencial o Mixto para los Grupos 1, 2 y 3, emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, indica lo siguiente:

"...el presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante,

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

también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.” (...)

“En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad(...).”

De acuerdo con lo anterior, si estas partidas no han sido incorporadas en el presupuesto, lo más probable es que en el informe de ejecución presupuestal que se presenta al Consejo de Administración o la Asamblea de Copropietarios, se muestre una diferencia entre el presupuesto de ingresos aprobado y su ejecución real durante el periodo.

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 FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya, Wilmar Franco F.

