



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

CTCP-10-01005-2016



MinCIT

2-2016-014578
2016-08-10 07:46:17 PM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

Bogotá, D.C.,

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	11 de 07 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-547-CONSULTA
Tema	Ingresos provenientes de compensaciones

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 3° 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)

SOLICITUD CONCEPTO SOBRE IMPUTACION CONTABLE DE INGRESOS PROVENIENTES DE GASTOS NO ESENCIALES O COMPENSACIONES

El artículo 29 de la Ley 675 del 2.001, dispone que "los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de la propiedad horizontal."

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

Asimismo el Artículo 23 de la citada Ley 675, expresa que

“Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior –22- quedarán obligados a:

- 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
- 2. No cambiar su destinación.*
- 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por paso del tiempo,*
- 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la Asamblea General”.*

CONSULTAS:

1º). *¿Qué imputación contable cabe hacer de INGRESOS provenientes de los propietarios del Edificio, según la cantidad consumida de GAS Y AGUA, suministrados por la COOPROPIEDAD y adquiridos por ella con recursos que hacen parte del PRESUPUESTO aprobado por la Asamblea, por lo que su exigibilidad, cursa separada de la cuota de Administración, por no hacer parte de los “servicios esenciales?” ¿Estos cobros pueden ser superiores al valor de las facturas que la Copropiedad asume a favor de las Empresas que suministran los productos? ¿Y si lo son, cuál es su imputación como excedente de estos servicios, acorde con el objeto de la Copropiedad? (Artículo 32 de la Ley 675 del 2.001).*

2º.) *¿Que imputación contable debe mediar como soporte del PAGO que se requiera por las “compensaciones económicas por el uso exclusivo” de un bien común, “según lo aprobado por la Asamblea General, “ de que trata el numeral 4º del citado Artículo 23 de ley 675 del 2.001? ¿Pueden estos INGRESOS, ser superiores a los montos invertidos y que se recuperan, de tal manera que se convierten en recursos del patrimonio expuestos a ser considerados objeto de impuesto de renta?*

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

La Orientación Técnica No. 15 Guía de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitida por este Consejo, y que puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas, contiene directrices sobre la forma en que deben ser reconocidos los ingresos de una copropiedad, incluido los reembolsos:

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

"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." (Negrilla fuera del texto)

En línea con lo anterior, los cobros realizados por el servicio de gas y las compensaciones pagadas por el uso de zonas comunes de uso exclusivo deben ser reconocidos como ingresos en el estado de resultados, de tal forma que se logre una correlación adecuada con los gastos registrados.

Cuando los ingresos y gastos por estos conceptos sean materiales, la entidad podrá presentarlos por separado en el cuerpo de los estados financieros, de tal forma que los copropietarios puedan identificar la forma en que están siendo recaudados y consumidos dichos recursos.

La Asamblea de copropietarios tiene la capacidad para dar una destinación específica a los excedentes que se generen en los cobros del servicio de gas, y a los recursos cobrados por el uso de zonas comunes de uso exclusivo.

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: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

