




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

CTCP-10-01123-2016
Bogotá D. C.,

Señor(a)
VILMA LEONOR GARCIA
vilmalgarcia@hotmail.com


MincIT
2-2016-016106
2016-09-06 09:37:15 AM FOL: 2
MEDIO: Email ANE:
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES: VILMA LEONOR GARCIA

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

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	23 de Agosto de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 – 661 – CONSULTA
Tema	UTILIDADES - COPROPIEDADES

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)

"Respetuosamente, y acudiendo a lo dispuesto en el art. 23 de la C.P. les solicito su colaboración en que me ayuden a elucidar la siguiente inquietud: En el Conjunto Residencial de Propiedad Privada donde vivo tenemos una Administradora, un Revisor Fiscal y Contador Público, que en las Asambleas nos informan que todos los recursos que se obtienen en el Conjunto correspondiente, a Cuotas de Administración, Sanciones, Intereses, arrendamientos y lo recaudo por uso de aéreas (SIC) comunes (Salones) deben ser utilizados en su totalidad dentro del periodo presupuestal, y señalan que es, porque los Conjuntos Residenciales son Entidades del Régimen Especial y no pueden hacer ahorros para posibles proyectos de mejoramiento de edificaciones, adecuaciones y a moblaje de áreas comunes, proyecto de medio ambiente, etc.

Que los Conjunto residenciales no deben Generar utilidades.

En repetidas ocasiones les hemos solicitados (SIC) al Revisor Fiscal, a la Contadora Pública y a la Administración que nos señalen cual es la legislación que Dispone que los Conjuntos Residenciales de Propiedad Privada no puedan hacer apropiaciones (ahorros) con destinación específica para vigencias futuras de sus ingresos (Ej. Lavada de fachadas de las torres, de reciclaje de aguas, uso de energías limpias, etc).

Le agradezco si nos pueden ayudar indicándonos cuales serían estas normas jurídicas que los disponen: Contables y/o Fiscales?, Etc. Que no hemos logrado ubicar.

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 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.

La idea, es ahorrar y que en el futuro no tengamos que acudir a cuotas extraordinarias."

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 Consejo Técnico de la Contaduría Pública 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 la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Coproiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas, y de manera específica en este documento, presenta la siguiente definición de Patrimonio:

"Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto o unidad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad. Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar).

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro." (negrilla y subrayado fuera de texto).

Así las cosas, y dando respuesta a la pregunta planteada por la peticionaria en materia contable, en nuestra opinión, no es de conocimiento del CTCP normatividad contable que exprese que los conjuntos residenciales no deben generar utilidades. Basados en el documento expedido por parte de este Consejo, el resultado del cruce entre los ingresos y gastos de la copropiedad puede dar lugar a excedentes, los cuales harán parte integral del patrimonio, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. En materia fiscal, el CTCP no es un organismo competente para pronunciarse sobre este particular, por cuanto procederemos a dar traslado a dicha pregunta a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

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.

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,



LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Luis Henry Moya Moreno



