Envio por email 05-04-2013

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

Bogotá D. C., 14 de Marzo de 2013

OFCTCP Nº 2012195

Señora
ADLAY FULTON LEMOS GUANCHA
Contadora
Carrera 113 # 77 C – 15
Urbanización Villas de Granada
Bogotá D.C.
adlaylemos@yahoo.es

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	10 de Diciembre de 2012
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2012195 – CONSULTA
Tema	Ingresos operacionales en una copropiedad residencial.

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, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Se ha presentado algunas discrepancias en torno a la contabilización de algunos ingresos propios del objeto social de los Conjuntos Residenciales, contemplados en el artículo 32 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, tales como son: 1.- Alquiler de Salones Sociales a los residentes, 2.- Alquiler de parqueaderos a visitantes, 3.- Alquiler de bicicleteros, 4.- Publicación de avisos en las carteleras, y 5.- Reciclaje de Basuras; todos los cuales son ingresos permanentes, algunos de ellos con periodicidad diaria(las 24 horas del día) y otros son semanales, quincenales o mensuales, con tarifas aprobadas por el Consejo de Administración, los cuales a juicio del anterior contador se contabilizaron como PROVECHAMIENTOS, (Sic), clasificándolos como ***INGRESOS NO OPERACIONALES.***

Por lo anterior atentamente me dirijo a ustedes para solicitarles su orientación respecto a ***cuál es la clasificación correcta, según la técnica y las normas contables en Colombia, aplicables a este tipo de entidades sin ánimo de lucro,*** *ya que el nuevo Revisor Fiscal conceptúa que los ingresos mencionados y numerados del 1 al 4, NO son APROVECHAMIENTOS y tampoco Ingresos No Operacionales; y que por lo tanto* ***SON INGRESOS OPERACIONALES*** *y recomienda reclasificarlos a sus respectivas cuentas de Ingresos Operacionales..."*

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Para efectos de dar respuesta a la solicitud del peticionario, será necesario tener en cuenta los siguientes conceptos:

El Decreto 2650 de 1993 al definir los ingresos operaciones estableció que: "... Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social mediante la entrega de bienes o servicios (...) siempre y cuando se identifique con el objeto social principal del ente económico..."

De otra parte, el artículo 1 del Decreto 1060 de 2009 definió el objeto social de la propiedad horizontal en los siguientes términos: "...*Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular...*"

En conclusión, tratándose de copropiedades de uso residencial, como la que comenta el peticionario en su comunicación, todos los actos y negocios que se realicen sobre los bienes comunes relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, se consideraran como parte integral del desarrollo del objeto social y por lo tanto deberían ser reconocidos en los estados financieros como ingresos operacionales.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por

el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo; su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Carlos A. Castro Losada
Consejero Ponente: GSC
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP