Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	**1-2025-019275**
Fecha de Radicado	**18 de junio de 2025**
No. Radicación CTCP	**2025-0191**
Tema	**Reconocimiento pasivos en PH**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…) En la entrega de la administración provisional para el mes de diciembre de 2022, la administración provisional hace entrega de los estados financieros a Diciembre 31 de 2022 una partida en el pasivo por concepto préstamos hechos por la constructora para el pago de servicios públicos los cuales ascienden a $416.990.000, cuando en su momento, los propietarios que ya ostentaban la titularidad de su bien, cancelaban una cuota de administración de $300.000 el cual incluía el pago de los servicios públicos.

¿Está permitido que el propietario inicial y la administración provisional hagan entrega de deudas a la entrega de la administración provisional?

En el manejo de la administración provisional el propietario inicial debió haber contemplado todos los costos necesarios para administrar correcta y eficazmente los bienes, ***¿puede entonces, solicitar préstamos a su propietario inicial para cubrir los gastos administrados por la administración provisional?***

En los siguientes años administrados (2023-2024) continúa solicitando préstamos al propietario inicial con el fin de cubrir los gastos, ya que, el presupuesto sometido a aprobación, no era suficiente para sufragar los gastos de la copropiedad, sin contar, con el consentimiento de la Asamblea General de Copropietarios. ***¿Esos pasivos (préstamos) deben ser aceptados por la asamblea general y ser incorporados en los estados financieros en los años 2022, 2023 y 2024?***

En caso, que la respuesta sea afirmativa, ***¿Cuáles deben ser los documentos que debería presentar la administración provisional para sustentar dichos préstamos y los mencionados gastos cancelados con dichos préstamos?*** *Y en caso contrario,* ***¿Cuál es el tratamiento contable que se le deberá aplicar a la contabilidad para ser dados de baja?***

Lo anterior, dado que soy la nueva contadora de la copropiedad, y los estados financieros de las vigencias 2022 y 2023 no han sido aprobados, y como consecuencia de ello, los del año 2024 del

cual soy la responsable, tampoco lo fueron, ya que, los propietarios no aceptan dichas deudas, y solicitan sean dados de baja. (…)"

RESUMEN:

El tratamiento contable para dar de baja de la contabilidad los préstamos recibidos por la copropiedad se encuentra incorporado en el marco técnico normativo al que pertenezca la copropiedad conforme el DUR 2420 de 2015. Si la copropiedad se encuentra clasificada en el grupo 2, deberá revisar la sección 11 (párrafos 11.36 a 11.38), en tanto sí se encuentra clasificada en el grupo 3, deberá aplicar el capítulo 10, párrafo 10.5.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto de las inquietudes del peticionario, a continuación damos respuesta a cada pregunta:

¿Está permitido que el propietario inicial y la administración provisional haga entrega de deudas a la entrega de la administración provisional?

¿Puede entonces, solicitar préstamos a su propietario inicial para cubrir los gastos administrados por la administración provisional?

¿Esos pasivos (préstamos) deben ser aceptados por la asamblea general y ser incorporados en los estados financieros en los años 2022, 2023 y 2024?

¿Cuáles deben ser los documentos que debería presentar la administración provisional para sustentar dichos préstamos y los mencionados gastos cancelados con dichos préstamos?

Respecto a las preguntas anteriores, como se indicó, el CTCP es competente para orientar sobre el tratamiento contable de acuerdo con el marco técnico aplicable contenido en los anexos del DUR 2420 de 2015, no para pronunciarse sobre la legalidad o validez jurídica de los préstamos o actuaciones de la administración

provisional o del propietario inicial, ni para definir las facultades de la Asamblea General de Copropietarios o la suficiencia de la evidencia para fines de auditoría.

¿Cuál es el tratamiento contable que se le deberá aplicar a la contabilidad para ser dados de baja?

Frente al tratamiento contable para dar de baja de la contabilidad los préstamos recibidos por la copropiedad, lo primero que se debe determinar es en qué grupo se encuentra clasificada la entidad, de acuerdo con las directrices establecidas en el Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015.

Si la copropiedad se encuentra clasificada en el grupo 2, deberá aplicar el anexo técnico compilatorio No. 2, de las normas de información financiera NIIF para las Pymes del DUR 2420 de 2015, particularmente deberá revisar la sección 11, párrafos 11.36 a 11.38.

Si la copropiedad se encuentra clasificada en el grupo 3, deberá aplicar el anexo 3 del DUR 2420 de 2015 (Microempresas), particularmente deberá revisar el capítulo 10, párrafo 10.5.

En todo caso, le recomendamos revisar el documento de orientación técnica –DOT No. 15 - propiedades horizontales de uso residencial o mixto, actualizada por este consejo en junio de 2024, en donde encontrará directrices contables que deben ser aplicadas por las copropiedades.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T. /Jairo Enrique Cervera R. /Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.