

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
ASTRID CASTAÑEDA CORTES
E-mail: realestatebogota@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-004258

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	25 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0264
Código referencia	R-6-960
Tema	Emisión cuentas de cobro en PH

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se 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 contabilidad, 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.

RESUMEN:

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSULTA (TEXTUAL)

“Por lo cual solicito se me informe sobre:

- 1. ¿Es obligatoria la remisión de las cuentas de cobro en las copropiedades?*
- 2. ¿Cuáles son los efectos contables y obligaciones de los propietarios de la NO remisión de dichas cuentas de cobro?*
- a. Es decir, ¿pueden los propietarios negarse a pagar, hasta no tener un documento (cuenta de cobro) que genera dicha obligación?*
- b. ¿Qué pasa si dichas administraciones ofrecen descuentos por pronto pago y remite las cuentas de cobro de manera posterior a la fecha del descuento?*
- c. ¿Qué ocurre si las administraciones de la copropiedad emiten con hasta 3 meses de demora, las cuentas de cobro?*
- 3. ¿Qué sanciones o repercusión tiene para la administración de la copropiedad que NO emita oportunamente las cuentas de cobro? “*

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a la petición del consultante, el CTCP se pronunció sobre el tema solicitado en el concepto 2019-0905, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, el CTCP manifestó lo siguiente:

1. ¿Están las copropiedades obligadas para emitir una cuenta de cobro?

(...)

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

Para efectos de procesos ejecutivos contra deudores morosos de la copropiedad, el Art. 48 de la Ley 675 de 2001 indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

2. Si la administración de la copropiedad NO emite la cuenta de cobro, ¿Debo esperar a recibirla para pagarla?

3. ¿Si me emiten cuentas de cobro con posterioridad y me cobran intereses de mora o el valor pleno de administración, por el retardo de la misma administración de enviar la cuenta de cobro correspondiente, pueden cobrarme intereses y valores plenos?”

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. La Ley 675 de 2001, incorpora directrices relacionadas con las expensas comunes ordinarias, las cuales se definen como las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Por ello, le corresponde a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos y soportes necesarios para efectuar el cobro y causación de las cuotas a cargo de los copropietarios, las cuales se establecen a partir del presupuesto anual de ingresos y gastos, que es aprobado por la Asamblea de Copropietarios.

Respecto del cobro de intereses de mora por cuotas vencidas, el Art. 30 de la Ley 675 de 2001 establece que “(...) el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.”

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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 de la 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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 58283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-004258

CTCP

Bogotá D.C, 6 de abril de 2020

Señor(a)
ASTRID CASTAÑEDA CORTES
realestatebogota@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co
BOGOTÁ - CUNDINAMARCA

Asunto : CONSULTA 2020-0264

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:

CopiaExt:

Folios: 1

Anexos:

Nombre anexos: 2020-0264 Emisión cuentas de cobro en PH env LVG ref wff.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT