

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

CTCP-10-01138-2016
Bogotá D. C.,

Señor(a)
GINNA ALEJANDRA BAUTISTA RODRIGUEZ
alejandrabauro@gmail.com


Mincit
2-2016-016493
2016-09-13 09:51:21 AM FOL:2
MEDIO: Email ANE:
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO cont
DES: GINNA ALEJANDRA BAUTISTA RODRIGUEZ

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

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	22 de Agosto de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 – 655 – CONSULTA
Tema	DESCUENTOS POR PRONTO PAGO - 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)

"(...)

En virtud de su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, me permito solicitar su concepto en relación con las consideraciones que a continuación se exponen:

1. Considerando que el concepto OFCTCP / 0069 / 2005 de 28 de abril de 2005, en consulta efectuada al Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre conceder descuentos pronto pago a los deudores morosos, se orientó sobre la posibilidad de hacerlo cuando el deudor solicita se le impute el pago a la deuda actual para hacerse beneficiario al descuento por la cuota actual, es de acuerdo al código civil artículo ART. 1654. Ahora bien en el caso específico de un deudor que ha cancelado las cuotas dentro del término establecido para acceder al descuento pronto pago pero ha cancelado un monto inferior al correspondiente con descuento y por tal motivo en el criterio profesional del contador no se concedió el descuento por no cancelar el monto total y en este sentido quedo pendiente de pago la diferencia entre lo cancelado y el valor de la cuota plena, el copropietario planteo se le aplicara el descuento y únicamente cancelara la diferencia entre el valor pagado y la cuota con descuento, dicha situación se presentó durante aproximadamente 2 años, por tal motivo quisiera saber si es posible concederle el descuento y hacer el pago como lo plantea el

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.

copropietario, teniendo en cuenta que el administrador no puede condonar capital ni intereses y que de hacer este acuerdo la suma a descontar asciende a más de 1 millón de pesos.

2. Cuando el administrador de propiedad horizontal es pensionado pero recibe como contraprestación por sus servicios más de un salario mínimo debo solicitarle la cancelación de su seguridad social por la labor desarrollada como administrador, o el pago a salud que le efectúan como descuento a su pensión es suficiente para poder realizar la remuneración por su labor.

Teniendo en cuenta que bajo la solicitud del decreto 171 de 2016 donde se indica que toda entidad deberá implementar el sistema de salud y seguridad en el trabajo SG-SST ¿en caso de que el administrador decida no cancelar como independiente, esta sería una inhabilidad para poder prestar sus servicios e implicaría que la copropiedad este incumpliendo la normatividad consagrada en el decreto indicado anteriormente?

(...)"

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:

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

Para efectos de respuesta a la primera pregunta planteada por la peticionaria, es preciso aclarar que el concepto OFCTCP / 0069 /2005 del 28 de abril de 2005, se encuentra derogado y con el propósito de 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 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas. Sobre el tema de descuentos por pronto pago, establece:

"Expensas comunes necesarias

Las expensas comunes necesarias son las erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como para el pago de los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes de la copropiedad. Estas deben ser sufragadas por los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad, teniendo en cuenta que en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias, y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



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

al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan cuotas de administración y sostenimiento (Arts. 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

Las expensas obligatorias son expensas comunes diferentes de las necesarias, deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en la Ley 675. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

Cuando se origina el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro, los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

- De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).
- De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).
- Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:
 - De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).
 - De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

Otros aspectos que deben ser tenidos en cuenta al contabilizar las cuotas ordinarias y extraordinarias son:

32

¶ Al contabilizar los recaudos de las cuotas ordinarias se deberá tener en cuenta que la parte del fondo de imprevistos incorporado en estas debe ser registrado en una cuenta separada, de tal forma que se facilite el manejo administrativo de estos fondos y exista un mayor control sobre las erogaciones inherentes a su destinación, la cual por ley están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea (Art. 31, Ley 675 de 2001).

¶ Cuando las cuotas de administración son consignadas directamente por los propietarios en las cuentas de ahorro o cuentas corrientes de la copropiedad, pero la administración no recibe los soportes para su respectivo descargue, se pueden generar diferencias entre los saldos de libros oficiales y los extractos bancarios. En este caso, mientras se realizan los procedimientos de conciliación y se ajustan las diferencias, estas deberán ser reconocidos en los libros y estados financieros, ya sea en una cuenta separada de "consignaciones pendientes por identificar" o en otras cuentas de naturaleza pasiva, de tal forma que se contabilicen las diferencias entre los libros y los valores disponibles en las cuentas bancarias.

¶ El reconocimiento de los recaudos debe tener como soporte el recibo de caja u otro documento equivalente de la copropiedad, este se hará con base en los dineros recibidos directamente por la copropiedad o en los comprobantes de depósito, cuando los propietarios realicen los pagos directamente en las cuentas de las entidades financieras de las que la copropiedad es titular. Le corresponderá a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos internos necesarios para contabilizar oportunamente las causaciones, cuando están son exigibles, y los cobros de las expensas comunes, así como determinar la estimación de las contingencias de pérdida por cuotas e intereses de mora de períodos anteriores no canceladas. (Subrayado fuera de texto).

Así mismo, sobre el tema de descuentos por pronto pago, enuncia lo siguiente:

"Deudores y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la factura o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

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.

Quando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos. (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, en relación con su primera pregunta, en opinión del CTCP, el procedimiento para la aplicación de los pagos y los descuentos por pronto pago, cuando un copropietario tiene cuotas vencidas, le corresponde definirlo a la Administración de la Copropiedad o al organismo que sea competente para estos fines, según lo indicado en el reglamento de la copropiedad, por lo que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este asunto. En todo caso, se entendería que los descuentos por pronto pago aplican para los copropietarios que no presentan mora en sus cuotas, y que los pagos recibidos por saldos vencidos son aplicados de conformidad con lo establecido en las normas legales.

Acerca de su segunda pregunta, el CTCP es un organismo de normalización técnica, por cuanto carece de competencia para pronunciarse sobre este particular. Por esta razón trasladaremos su inquietud a la Unidad de Gestión Pensional y Parafiscales (UGPP) para efectos de que puedan darle el trámite correspondiente.

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

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincitt.gov.co



GD-FM-009.v11