

CTCP-10-01178-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

ANDRES ARLES RODRIGUEZ JORI

siandres2012@hotmail.com

Asunto: Consulta: 1-2019-027269 Y 1-2019-027428

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	13 de septiembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0914-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960
Tema:	Los conjuntos cerrados deben aplicar las NIIF

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 los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero 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

La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad. Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones.

CONSULTA (TEXTUAL)

Adjunto al presente me permito remitir, consultas sobre las NIIF, porque existen varias

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



interpretaciones. Mientras unos contadores dicen que se debe aplicar a los conjuntos cerrados, otros nos dicen que no es necesario, ya que no contamos con los topes exigidos por la ley, en el grupo 3 de las PYMES. Inclusive tenemos un concepto de JUAN FERNANDO MEJÍA, contador y abogado (sic) que advierte en un escrito de no caer en contadores, que desean únicamente el lucro. Inicialmente el oficio iba dirigido a la Junta de Contadores Nacionales (SIC), pero al fin nos informaron que debíamos dirigirnos a ustedes.

Resumen

“Algunos siguen engañando a las copropiedades (condominios) con la supuesta obligación de aplicar los Estándares Internacionales de Información Financiera. La legislación y los conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública han sido claros en que:

1. “Las copropiedades no aplican Normas Internacionales de Información Financiera, sino contabilidad simplificada y “que esta contabilidad simplificada es más sencilla y menos costosa que el Decreto 2649 de 1993? (ver Concepto 544 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública).

2. El Decreto 3022 de 2013 es muy claro cuando explica solo se aplica el Estándar para Pymes en las entidades con más de 10 trabajadores, más de 500 SMMLV en activos (sin incluir valorizaciones de zonas comunes) o más de 6.000 SMMLV en ingresos (debe consultarse la norma más que las opiniones).

*3. El Consejo Técnico de la Contaduría también ha dicho que las copropiedades están obligadas a clasificarse en alguno de los grupos (1, 2 o 3), pues están obligadas a llevar contabilidad (Concepto 304 de 2014 y Orientación Técnica 15 de 2015) lo cual es lógico, pero no significa que deban aplicar Estándares Internacionales, pues normalmente no cumplen los topes legales. **Lo que deben aplicar es un marco de contabilidad simplificada**, según el citado Decreto 3022 del 2013 y el artículo 1.1.3.1. del Decreto 2420 del 2015, el cual es más sencillo que el Decreto 2649 de 1993, como se explica en este artículo. Para clasificarse en un grupo sólo se requiere evaluar estos topes, o diligenciar este formulario que hemos realizado en actualicese.com.*

4. Las copropiedades no deben aplicar normas internacionales, sino contabilidad simplificada, que algunos llaman “NIF” con una sola “1” para confundir y cobrar más.

*5. La contabilidad simplificada en una copropiedad es solamente depurar las cifras (como siempre debe hacerse) y eliminar las cuentas de orden. Por ejemplo, **si se tienen en cuentas de orden los intereses moratorios**, esto puede reemplazarse por una nota y esto no significa ningún asunto complejo por el que deba pagarse. También podrían contabilizarse en una*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



cuenta de intereses por cobrar contra una provisión acumulada por el mismo valor y en el mismo momento, dado que en esencia son activos contingentes. Pero esas opciones, todas válidas, no justifican aplicar algo complejo o costoso.

6. No se aplica deterioro de cuentas por cobrar en una copropiedad dando de baja esas obligaciones de copropietarios porque legalmente esto no es posible perdonar deudas copropietarios. Otra cosa es que se provisionen totalmente cuando pase un determinado tiempo (por ejemplo un año), presentando tanto el derecho como la provisión acumulada. Estos son temas sencillos que cualquiera puede aplicar.

7. No es cierto que las copropiedades deban valorar las zonas comunes, aunque eventualmente le generen ingresos, por ejemplo cuando se alquila un parqueadero o una piscina, pues estos recursos no son de la copropiedad, sino de los copropietarios y estas zonas comunes no son controladas sino “administradas”. El Concepto 672 de 2014 del CTCP ratifica que no se valoran zonas comunes.

8. No es cierto que una copropiedad necesite dos libros. Si la contabilidad es organizada los ajustes se hacen directamente en una sola contabilidad. No deben comprarse software complejos para una contabilidad sencilla que hasta en Excel puede hacerse en muchos casos, como lo ha aceptado el Consejo Técnico de la Contaduría que en varias ocasiones ha dicho que la contabilidad puede llevarse incluso en Excel y que no es necesario comprar software complejos cuando se trata de entidades tan sencillas. Esto no significa que siempre deba usarse Excel, sino que no deben comprarse programas con el pretexto de aplicar los nuevos marcos contables en una propiedad horizontal cuando estas tienen que aplicar contabilidad simplificada.

9. La eliminación del Decreto 2649 de 1993 implica aplicar los nuevos marcos técnicos, pero no el Estándar Internacional, es decir, una contabilidad simplificada, pero esto no implica cambiar nada porque la esencia de las operaciones no ha cambiado, incluso el Decreto 3019 (el de la contabilidad simplificada) es más sencillo que el 2649 en este tipo de entidades.

10. Los administradores no deben dejarse engañar, pues la contabilidad simplificada (o “NIF” con una sola “I”) se basa en el costo (según concepto 2014-061 del CTCP), no admite avalúos y es igual de sencilla o más sencilla que la que siempre hemos llevado.

11. Solo existen Los Estándares Internacionales plenos que aplican a las entidades que cotizan en bolsa y el de Pymes que aplica a quienes cumplen los mencionados topes, las demás entidades aplican contabilidad simplificada.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



12. Algunos profesionales dicen que el Estándar Internacional habla del “Fondo de imprevistos” (!!!), al respecto se recomienda ver este enlace que explica cómo se contabilizan los fondos de imprevistos bajo contabilidad simplificada.

13. Otra constante preocupación es la contabilidad de los intereses de mora, lo cual ha sido aclarado muchas veces diciendo que se registra un interés por cobrar contra un ingreso por intereses, pero que de manera inmediata, si se quiere, se puede reconocer una provisión acumulada por deterioro, por el mismo valor, contra un gasto. Incluso, la copropiedad puede decidir no reconocer estos intereses y llevarlos en una nota o en otro sistema de control administrativo.

14. Supuestamente es “ambiguo” decir que las copropiedades deben aplicar las Estándares o que no los deben aplicar, pues el CTCP ha dicho que las copropiedades pueden aplicarlos “Voluntariamente” (por ejemplo un gran centro comercial o cuando cumple los señalados toques de trabajadores, ingresos y activos). Eso es claro, pero una cosa es que algunos se gasten recursos aplicando dichos marcos normativos “de manera voluntaria” y otra que la gran mayoría de copropiedades no ha realizado ni realizará semejante gasto innecesario. Solo se tiene que depurar la contabilidad como siempre debe hacerse. Cualquier contador puede hacerlo y no se recomienda a una copropiedad pagar por depurar la contabilidad, especialmente cuando tienen una contabilidad bien llevada. De hecho, muchas copropiedades se están gastando una alta cantidad de dinero en esto y otras no, con las mismas consecuencias: ninguna, pues la norma no dice que deban aplicar Normas Internacionales de Información Financiera. Algunos crean confusión porque les da algún rédito, pero un contador serio lo que hace es leer la norma, los conceptos y no basarse en especulaciones. Ahora bien, sabemos que a muchos contadores no gusta leer, en algunos casos prefieren pagar o hacer pagar por un servicio innecesario como este”. ...

(...¹)

• Conclusiones de este artículo:

Los ingresos no operacionales se generan por: La venta de bienes no elaborados en la empresa diferentes a los que constituyen el objeto social del ente y que representan un incremento bruto del patrimonio.

Los ingresos operacionales son aquellos ingresos producto de la actividad económica principal de la empresa. Por lo general, toda empresa está dedicada a uno o más actividades económicas principales, y los ingresos originados en estas actividades son considerados ingresos.

¹ Nota del CTCP: Se elimina alguna información irrelevante de la consulta.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Los ingresos no operacionales se generan por: la venta de bienes no elaborados en la empresa diferentes a los que constituyen el objeto social del ente y que representan un incremento bruto del patrimonio.

Cuentas de Ingresos no operacionales Son todos los aumentos brutos del patrimonio originados en forma indirecta al desarrollo del objeto social del ente, distintos de los aumentos en los aportes de los propietarios. Un ingreso no operacional no tiene relación directa con la producción de un bien o servicio que constituye el objeto social de la empresa. Todo ingreso no operacional también representa una fuente bruta interna de recursos y resulta de operaciones distintas del giro ordinario del negocio.

Los ingresos no operacionales se generan por: la venta de bienes no elaborados en la empresa diferentes a los que constituyen el objeto social del ente y que representan un incremento bruto del patrimonio. p (sic) La venta bienes elaborados en la empresa diferentes a los que constituyen el objeto social del ente y que representan un incremento bruto del patrimonio. p (sic) La venta servicios diferentes a los que constituyen el objeto social del ente.

La ecuación básica del estado de resultados nos muestra los ingresos por ventas, ingresos extraordinarios, gastos, ingresos brutos e ingresos netos de una compañía durante un período contable.

El ingreso neto se diferencia del ingreso operacional e incluye todos los ingresos de una compañía descontando la totalidad de los gastos. Las compañías frecuentemente separan sus ingresos en diferentes apartados para designar los elementos que contribuyen al ingreso operacional y los que suman al ingreso no operacional.

El ingreso operacional de una compañía es el ingreso generado por el negocio principal o giro de sus actividades del día a día, como los ingresos por alimentos de un restaurante; mientras que el ingreso no operacional proviene de otras fuentes, como una entrada extraordinaria de fondos por ganar una demanda.

Podemos analizar el estado de resultados de una compañía para determinar cuánto del ingreso total corresponde a ingresos operacionales y cuánto a no operacionales. (...²). El sitio Actualicese.com dice que los ingresos operacionales “surgen por el desarrollo del objeto social de la empresa que puede estar soportado por una o distintas actividades”.

² Nota del CTCP: Se elimina alguna información irrelevante de la consulta.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Para Azcentral.com, el ingreso operativo se asocia con cualquier actividad que resulta del negocio principal de la empresa o cualquier actividad que sea “conexión lógica” del negocio principal; y son recurrentes, como los ingresos por ventas de productos y servicios.

¿Qué son ingresos no operacionales? Los ingresos no operaciones (en algunos contextos “ingresos extraordinarios”) son el antónimo de los ingresos operaciones, es decir, son entradas de fondos que derivan de una transacción que no obedece al giro principal del negocio o sus actividades conexas.

El sitio Investopedia.com define los ingresos no operacionales como “la porción de los ingresos generados por actividades no relacionadas con las operaciones comerciales de la empresa.” Pueden tener carácter no recurrente, como la venta de un activo, el cobro de dividendos o rendimientos por inversiones temporales.

(...³)

Por ejemplo, una compañía tiene un total de ingresos de 10,000 dólares. De estos, 4,000 dólares son de costo de bienes vendidos y 3,000 dólares de gastos operacionales. Por tanto, su ingreso operacional sería de 3,000 dólares, lo que equivale al “ingreso generado por su núcleo de negocio”.

- *Identifica la sección llamada “Ingresos no operacionales” u “Otros ingresos”, ubicada debajo del rubro de ingresos operacionales, y encuentra el valor en dólares de la línea denominada “Total de ingresos no operacionales”.*

- *En esta sección encontrarás todos ingresos y gastos que no son parte de los negocios diarios de una compañía, tales como el ingreso por intereses y gastos o ganancias y pérdidas en la venta de activos, inversiones o tenencia de moneda extranjera.*

- *El ingreso no operacional total equivale a la suma de los elementos del ingreso, menos la suma de los gastos transferibles a esta sección. En un estado de resultados, aparte del nivel operacional, podemos identificar además la sección llamada “Partidas extraordinarias” y la línea llamada “Pérdida o ganancia extraordinaria”. Esta sección y su valor total consisten en elementos que no forman parte de las operaciones normales de una compañía y son tanto inusuales por naturaleza como poco frecuentes en ocurrencia.*

Por ejemplo, una compañía puede reportar la pérdida por el incendio de una construcción en esta sección del estado de resultados o el ingreso producto del valor de salvamento de un

³ Nota del CTCP: Se elimina alguna información irrelevante de la consulta.



activo desincorporado. En algunos casos, estas son consideradas partidas no operaciones más que extraordinarias.

Otra sección un tanto menos frecuente son las "Operaciones suspendidas" u "Operaciones discontinuadas" y la línea llamada "Pérdidas o ganancias de operaciones suspendidas". Esta parte y su valor total incluyen los ingresos o pérdidas producto de un segmento de negocio identificable o subsidiario que la compañía ha vendido o finalizado, o está en el proceso de vender o finalizar. Cualquier ingreso o gasto listado en esta sección no es ya parte de las operaciones de la compañía. Como conocimiento general, no te extrañe la presencia de otra sección en el estado de resultados titulada "Efecto acumulativo del cambio en principio de contabilidad" y su valor total listado. Esta partida aparece cuando una compañía cambia su método contable. El valor en esta sección particular no forma parte de las operaciones normales de la sociedad, e incluye el efecto total que el cambio tiene en estados de resultados anteriores. Los nombres de cada una de las secciones y partidas pueden variar, así que revisa cuidadosamente el estado de resultados de una compañía para determinar los tipos de ingresos incluidos en cada sección y su naturaleza.

Jamundí 01 de junio de 2019

Señores MESA TECNICA SOLARES DE SACHMATE Jamundí.

1.- Cual es el motivo de la mesa técnica

2.-Cual es la ruta contable que vamos a seguir

3.- Solicitamos que el día de la Asamblea extraordinaria se informe por parte de la señora Contadora Anabel Suarez con Claridad:

3.1 los ingresos totales de ELIZABETH OREURLA Y LUIS SANCHEZ, en su Gestión el saldo total que debería entregar cada uno.

3.2. Los ingresos reales totales del señor NELLY CORTES ORTIZ, distinguido desde mayo del 2015, hasta 31-12-2017.- y enero 01 2018 al 30-04-2018.-

3.3.-Si se establezca que los informes financieros presentados 2014- al 2017, tiene validez Si o No.

3.4. Si sabe si aprobaron en la asamblea General en los años 2014-2015- 2016-2017, los estados financieros presentados por la señora Contadora ante la Asamblea General.

3.5.- Tiene o no validez Jurídica o financieros los estados financieros presentados con las normas Nacionales.

3.6.- Propone la señora NELLY CORTES, que para su estado de saldos desde mayo de 2015 al 31-12-2017. Se Tome el libro de control contable de la Administración, donde se registra cada ingreso, sea en efectivo o banco, para establecer el total de ingresos reales. Y tome los egresos desde la misma fecha y los reste para los saldos reales.

3.7.- y Se realicen las deducciones y ajustes que están registrados en el libro de control

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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.

Obligatoriedad de llevar contabilidad por parte de una propiedad horizontal (concepto 2019-0150)

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

“51. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto...”

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad.
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

Condición	Grupo 2	Grupo 3
Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) ⁴ .		X
Entidades que no cumplan el requisito anterior	X	

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la

⁴ Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.



entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php

Algunos de los aspectos más importantes desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3) tenemos las siguientes:

- *Fondo de imprevistos* (no puede ser tratado como un pasivo, por parte de la copropiedad, la constitución del fondo debe realizarse a través de la creación de una cuenta bancaria restringida, que debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad).
- *Tratamiento de las expensas comunes necesarias* como un ingreso de la copropiedad.
- *Tratamiento de las expensas comunes extraordinarias*, dependiendo del origen y destino asignado a ellas.
- *Reconocimiento de los intereses de mora sobre las expensas*.
- *Deterioro de cuentas por cobrar*, de acuerdo con las normas establecidas en los Marcos Técnicos Normativos.
- *Baja en cuentas* de la cuenta por cobrar cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta.
- *Bienes comunes*, los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.
- *Los bienes comunes desafectados*, serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.
- *Los gastos pagados por anticipado* cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan anticipadamente por varios períodos.
- *Los excedentes* (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- También se presenta un modelo de presentación de estados financieros de una copropiedad que aplica para pertenecer al grupo 3.

Indicaciones del Documento de orientación Técnica No. 15 emitido por parte del CTCP

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En octubre del 2014 el CTCP emitió la Orientación Técnica No. 15, en la cual se establecen directrices para la preparación y presentación de los informes financieros de propósito general en las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto. Los estados financieros de propósito general son aquellos que se ponen a disposición de usuarios que no tienen acceso a la información de la copropiedad.

La orientación técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), puede consultarse en la página web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, orientaciones técnicas.

Ingresos operacionales e ingresos no operacionales (consulta 2018-0987)

El concepto de “ingresos no operacionales” no es un término utilizado en los marcos de información financiera contenidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones, sin embargo, entendemos dicha expresión como aquellos ingresos de la copropiedad, diferentes de las cuotas de administración y las demás expensas relacionadas con la copropiedad.

Deterioro de la cartera (consulta 2019-0414)

Respecto de las cuentas por cobrar, el anexo 3° del Decreto 2420 de 2015 manifiesta lo siguiente:

- Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar (incluidos sus intereses), debe establecerse una cuenta por cobrar correctora (saldo crédito) donde se muestre el deterioro que disminuye dichas cuentas por cobrar (párrafo 7.5);
- Al final del periodo, la entidad deberá evaluar la existencia objetiva de deterioro o recuperación de la cuenta por cobrar, en ese caso se registrará una pérdida por deterioro (párrafo 2.34);
- La pérdida por deterioro se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo (cuenta por cobrar más intereses) y la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si el activo se llega a vender o realizar en la fecha del periodo sobre el que se informa (párrafo 2.35);
- Si en periodos posteriores la cuantía reconocida como pérdida por deterioro acumulada en cuentas por cobrar se reduce (por pago del deudor o por variación en la medición) entonces deberá reconocerse un ingreso por recuperación de deterioro (párrafo 2.36).

De acuerdo con lo anterior, la copropiedad no debe evaluar el deterioro de las cuentas por cobrar considerando únicamente los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada

copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, etc.), de tal manera que si encuentra que los valores podrían no ser recuperados entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro.

Baja en cuentas de las cuentas por cobrar (documento de orientación técnica No 15)

Esta respuesta está tomada de la Orientación Técnica No. 15 emitida por el CTCP, que al respecto establece:

“La copropiedad considerará los principios de baja en cuenta que resulten aplicables, según el MTN en el que haya sido clasificada la entidad. En general las cuentas por cobrar se darán de baja en cuenta cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta. Para la mayoría de los casos la baja en cuenta se dará cuando la cuenta por cobrar es cancelada o cuando la obligación se extingue por algunos de los modos consagrados en el Código Civil (Ver. Art. 1625 y siguientes)”.

Reconocimiento de los intereses de mora (documento de orientación técnica No 15)

Esta respuesta está tomada de la Orientación Técnica No. 15 emitida por el CTCP, que al respecto establece:

“Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuenta por cobrar por



intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

Lo anterior se alinea con lo establecido en el párrafo 2.24 del MTN del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 1), los párrafos 2.30 a 2.32 del MTN del Decreto 3022 de 2013 (Grupo 2) y los párrafos 4.41 a 4.43 del marco conceptual de las NIIF plenas (Grupo 1), en donde se establece que cuando una partida no cumple los criterios para su reconocimiento, esta puede ser revelada a través de notas, material informativo o en cuadros complementarias. Esto será apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad”.

Reconocimiento del fondo de imprevistos (concepto 2018-0445)

El fondo de imprevistos corresponde con una obligación legal de proveer un fondo consistente en dinero en una cuenta inscrita ante una entidad financiera con el objetivo de cubrir necesidades que considere pertinente la asamblea de copropietarios. El fondo de imprevistos afecta el presupuesto de la entidad y sirve de base para establecer la tarifa a cobrar por las expensas comunes de la copropiedad.

El manejo contable sugerido para el fondo de imprevistos lo encuentra en la Orientación Técnica No. 15 y el concepto unificado No 1 (concepto 2018-445) sobre fondo de imprevistos emitido por el CTCP.

Reconocimiento de los bienes comunes (documento de orientación técnica No 15)

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



“Bienes comunes

En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control. (Negrilla añadida)

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden⁵.

Los bienes comunes, son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados. Por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles⁶, inalienables⁷ e inembargables⁸ en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y el reglamento de propiedad horizontal. (Arts. 3º, 16,19 y 24 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes de uso exclusivo y bienes desafectados.

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás bienes

⁵ Ver Art. 16 de la Ley 675 de 2001.

⁶ *Indivisible*: no puede ser dividido.

⁷ *Inalienable*: no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor.

⁸ *Inembargable*: no puede ser embargado, es decir no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel⁹.

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad. Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

Los bienes comunes de uso exclusivo son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción¹⁰. Los bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

Los bienes comunes desafectados, son aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de dominio de la copropiedad mediante escritura pública debidamente registrada, previa autorización de las autoridades competentes y la aprobación de la Asamblea de Propietarios con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad¹¹. Estos bienes serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos. En un proceso de desafectación, los activos, los pasivos, ingresos y gastos que se transfieren a la copropiedad, generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los períodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el

⁹ Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3° de la Ley 675 de 2001.

¹⁰ Ver Arts. 22 y 23 de la Ley 675 de 2001.

¹¹ Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el anexo técnico de los decretos reglamentarios 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013 (Grupo 2) o 2706 de 2012 (Grupo 3) o en otras normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Libros de contabilidad (consulta 2019-0812)

El artículo 2º del Decreto 2500 de 1986¹² obliga a registrar los libros de contabilidad en las oficinas de la Dirección de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio, de acuerdo con lo siguiente:

“Artículo 2ºA partir del 1º de enero de 1987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el artículo 5º del presente Decreto, deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio.

La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974. Tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario, o, en defecto de estos dos, el libro de Cuentas y Razón”.

Aunque posteriormente el artículo 175 del Decreto 019 de 2012 modificó el numeral séptimo del artículo 28 del Código de Comercio, en el sentido de indicar la no obligatoriedad de inscribir los libros de contabilidad en el registro mercantil, dicha modificación aplica únicamente para entidades consideradas como comerciantes y no para otro tipo de entidades, por ejemplo las de propiedad horizontal.

¹² Puede consultarse en <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1457038>, consultado en septiembre 19 de 2019.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Adopción por primera vez y sus efectos

El hecho de aplicar el nuevo marco técnico normativo, bien sea bajo NIIF plenas, o bajo NIIF para las PYMES, o bajo NIF para las microempresas, podría implicar diferencias frente a los saldos de activos, pasivo y patrimonio que se traían aplicando el marco normativo establecido en el Decreto 2649 de 1993 así: reconocimiento de activos y pasivos que antes no se podían reconocer; eliminación de activos y pasivos que antes se habían reconocido; corrección de errores surgidos de una inadecuada aplicación del Decreto 2649 de 1993; todos los cuales afectarían el patrimonio. Ejemplo de ello podría ser la eliminación de pasivos por provisiones, la redefinición de vidas útiles de activos fijos, el reconocimiento del deterioro o baja de activos, etc.

Validez de los estados financieros bajo decreto 2649 de 1993

El artículo 2.1.1 del Decreto 2420 de 2015, hace una derogatoria integral de varias normas, dentro de las cuales se incluyen los Decretos 2649 y 2650 de 1993, por ende, para efectos contables, la normatividad contable dispuesta en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 no está vigente.

“Artículo 2.1.1. Derogatoria Integral. Este Decreto regula íntegramente las materias contenidas en él. Por consiguiente, de conformidad con artículo 3 de la ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusiva, de los siguientes asuntos:

Los Decretos 2649 y 2650 de 1993 no se compilaron en razón a que: Los Decretos 2784 de 2012; 2706 de 2012, y 3022 de 2013, compilados en el presente Decreto, dispusieron que a partir de la fecha de aplicación establecida dentro de la vigencia de los mismos cesará la utilización del marco normativo vigente contenido en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y sus normas modificatorias, y comenzará la aplicación de los nuevos estándares para todos los efectos, con excepción de los efectos tributarios, para los cuales, conforme al Decreto 2548 de 2014, reglamentario del artículo 4 de la ley 1314 de 2009 y del artículo 165 de la Ley 1607, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las contables se entenderán realizadas a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 por un periodo de cuatro (4) años contados a partir de las fechas señaladas en el artículo 1 del Decreto 2548 de 2014.

El Decreto 2649 de 1993, además de lo previsto para los efectos contemplados en el Decreto 2548 de 2014, continuará vigente en lo no regulado por los Decretos 2784 de



2012, 2706 de 2012 y 3022 de 2013 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.”

De acuerdo con lo anterior, este Consejo considera que al no generarse información financiera por los periodos correspondientes teniendo en cuenta el marco de información financiera vigente, **dichos estados financieros no cumplen lo dispuesto en las normas legales y se consideran ineficaces.**

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: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-027269

CTCP

Bogota D.C, 15 de octubre de 2019

Señor
CARLOS EDUARDO BARRIOS
eduardobarrioscontreras@hotmail.com

Asunto : Consulta 2019-0914

Saludo:

Damos respuesta a su consulta 2019-0914

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo: 0

Nombre anexos: 2019-0914 Los conjuntos cerrados debe aplicar las NIIF env LVG ref.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT



Radicado relacionada No. 1-2019-027428

CTCP

Bogota D.C, 15 de octubre de 2019

Señor(a)
ANDRES ARLES RODRIGUEZ
siandres2012@hotmail.com

Señor
ANDRES ARLES RODRIGUEZ JORI
siandres2012@hotmail.com

Asunto : Consulta 2019-0914

Saludo:

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2019-0914

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos:

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT