

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
Ricardo Espitia,
realestatebogota@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-003215

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	13 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-00173 -CONSULTA
Código referencia tema	O-6-960-2 CUENTAS DE COBRO EN 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, 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:

Las expensas necesarias y extraordinarias (cuotas de administración de las copropiedades) presentadas y aprobadas en las asambleas de copropietarios mediante los presupuestos de ingresos y egresos son una obligación legal que debe ser asumida por los copropietarios. Su obligatoriedad se encuentra establecida en la ley 675 del 2001. Respecto de la forma como deban cobrarse y los soportes adecuados, corresponde a la administración de la misma establecer el procedimiento más adecuado.

CONSULTA (TEXTUAL)

Quisiera consultar:

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?*

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



- a. Es decir, pueden los propietarios negarse a pagar, hasta no tener un documento (cuenta de cobro) que genera dicha obligación?
b. Que pasa si dichas administraciones ofrecen descuentos por pronto pago y remite las cuentas de cobro de manera posterior a la fecha del descuento?
3. Que sanciones o repercusión tiene para la administración que NO emita oportunamente las cuentas de cobro?
4. Que ocurre cuando se solicita la remisión por medio electrónico y la administración se niega alegando que las cuentas de cobro reposan en físico en los casilleros?

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.

Mediante concepto 2019-0905 el CTCP ha manifestado 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 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?

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



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.”

Respecto de la obligación o no de expedir cuenta de cobro por parte de la propiedad Horizontal, es un tema administrativo que debe ser consensuado entre los copropietarios y la administración de la misma.

Respecto de los efectos de la no emisión de cuentas de cobro a los copropietarios, debe tenerse en cuenta que lo anterior es un tema administrativo, no obstante deberá observarse lo establecido en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001:

“ los propietarios de los inmuebles dentro de una copropiedad están obligados a pagar la cuota de administración, para el mantenimiento general de ésta, cuya finalidad es cubrir los gastos de los cuales goza la comunidad, entre los que se destacan: la contratación de empresas de vigilancia y seguridad para las zonas comunes internas y externas de la copropiedad; los servicios públicos de las zonas comunes al igual que el pago de los trabajadores que hacen mantenimiento y reparación de daños en zonas comunes (como jardineros, electricistas, ascensoristas, plomeros y aseadores),

Los copropietarios tienen la obligación de pagar las expensas necesarias para que funcione la propiedad horizontal, pago que se hace por medio de las cuotas ordinarias y las cuotas extraordinarias de administración. La obligación legal surge de la ley y del acuerdo establecido en la Asamblea de Copropietarios mediante la aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos que presenta la administración”.

Además, de acuerdo con el Art. 30, si existe retardo en el pago de las expensas, se causaran 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. Pero en ningún caso podrá aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

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



Otras normas de la Ley 675 de 2001 mencionan lo siguiente:

“Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley.”

Los propietarios tienen la obligación surgida de la Asamblea de Copropietarios al aprobar el presupuesto de realizar los pagos acordados y el no contar con la cuenta de cobro no constituye razón suficiente para no realizar el pago. Además, los descuentos y rebajas que se ofrezcan a los copropietarios también tienen que estar aprobados en las Asambleas.

En conclusión, las expensas necesarias y extraordinarias (cuotas de administración de las copropiedades) presentadas y aprobadas en las asambleas de copropietarios mediante los presupuestos de ingresos y egresos son una obligación legal que debe ser asumida por los copropietarios. Su obligatoriedad se encuentra establecida en la ley 675 del 2001. Respecto de la forma como deban cobrarse y los soportes adecuados, corresponde a la administración de la misma establecer el procedimiento más adecuado.

Por último este consejo imple a los copropietarios, a los administradores, contadores y revisores fiscales de las copropiedades a consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitido por el CTCP.

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,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Cesar Omar López Avila
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez /Jesus María Peña Bermudez/Leonardo Varón García

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. 1-2020-003215

DDR

Bogota D.C, 30 de marzo de 2020

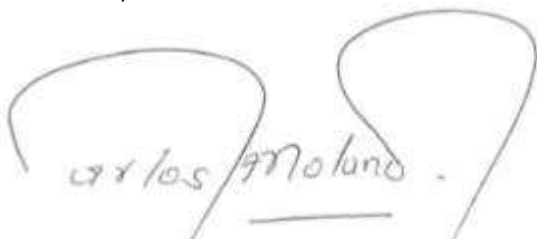
Señor(a)
RICARDO ESPITIA MANRIQUE
Av Cll 19 8-81 Of 1002
realestatebogota@gmail.com
CUNDINAMARCA - BOGOTA

Asunto : 2020-.173 -Inquietud Emisión Cuentas de Cobro en Copropiedades

Saludo:
por este medio damos respuesta a su consulta

"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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-01734581 Cuentas de cobro copropiedades rev LVG.pdf

Revisó: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20