

CTCP

Bogotá, D.C.

Asunto: Consulta 1-2021-000822

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	15 de enero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0017
Código referencia	O-6-960
Tema	Reconocimiento expensas comunes - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) ¿La celebración de un acuerdo de pago entre un residente y la administración en la propiedad horizontal extingue la mora pre existente y genera una nueva obligación? ¿De qué forma debe contabilizarse un acuerdo de pago donde una obligación que estaba en mora, se acuerda su pago en cuotas a futuro de forma diferida, y las cuales tiene nuevos vencimientos?”

RESUMEN

“El cobro de las cuotas de administración son responsabilidad de la administración, cualquier acuerdo o negociación deberá contar con la aprobación de la Asamblea y una vez el acuerdo se ha establecido y ha sido aprobado, cuyo registro en la forma adecuada, puede encontrarla en la orientación técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto, donde se hace una amplia referencia al tema de la contabilización de las expensas comunes”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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, 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.

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

Reiteremos que las funciones de la administración del conjunto, incluye el cobro de las cuotas de administración (ordinarias o extraordinarias) siendo esta una responsabilidad del administrador de la copropiedad la Ley 675 de 2001 menciona:

“Artículo 51 numeral 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna” Negrita fuera de texto.

En concepto 2020-1087 el CTCP concluyó:

“... De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad.”

Una vez el acuerdo se ha establecido y ha sido aprobado, cuyo registro en la forma adecuada, puede encontrarla en la orientación técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto, donde se hace una amplia referencia al tema de la contabilización de las expensas comunes. Para la contabilización de las cuotas de administración se tendrán en cuenta las normas para instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos incluido en el DOT 08, dicha orientación podrá accederla en el enlace www.ctcp.gov.co/publicaciones.

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos”. Salvo disposición legal en contrario, 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 RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jesús María Peña Bermúdez

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