



Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2024-012030
Fecha de Radicado	1 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0155
Tema	Descuento por pronto pago en presupuesto PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Es posible que Uds. orienten a los Revisores Fiscales y a los Contadores, que apliquen las normas contables en PH de tal manera que correspondan a la realidad de la persona jurídica y que no inventen conceptos confusos como el de ingresos negativos? Estado del Arte (parcial de dos copropiedades): El concepto de DESCUENTO POR PRONTO PAGO, aplicado a los presupuestos de PH, con conocimiento de los REVISORES FISCALES y del CONTADOR, se muestra como un dato confuso, dado que lo presentan como INGRESO con valor NEGATIVO (ver archivo adjunto, ver dos últimas páginas del informe). Los impactos que se estima que esto tiene, considero que son: 1- aplicación anti técnica de las normas contables vigentes. 2- presunta "extralimitación" de funciones del contador y revisor fiscal, al permitir al representante legal y consejeros, realizar esta práctica. 3- aplicación de intereses de mora, cuantitativamente, por encima del interés de usura, dado que este concepto no corresponde técnicamente a una expensa común, según lo establecido en ley 675 de 2001, y al ser negativo en INGRESOS, se debe tomar como positivo en GASTOS. 4- es de considerar la parte judicial de los deudores morosos, sobre quienes recae directamente este "GASTO" o como lo llaman tanto Contadores como Revisores Fiscales "INGRESO NEGATIVO", con lo que no sería posible realizar los cobros de expensas comunes, puesto que se estaría incurriendo en un "flagitiis reditus". 5- el descuento pronto pago, se calcula con los ingresos por conceptos de arrendamientos de zonas comunes, alquileres, multas, venta de material de recicle, pero le adicionan en los ingresos negativos un valor que compensa el faltante para que siempre del 10% de descuento. Conclusión: Se ha extendido esta práctica de manera anti-técnica, en la PH, sin que haya una orientación adecuada en la parte Contable y de Revisoría Fiscal, ocasionando confusión en los propietarios y generando externalidades negativas para los morosos y las copropiedades por violación de la ley 675 de 2001 y por pasarse de los topes de intereses de usura. (...)".

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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 referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario.

El concepto de descuento por pronto pago, aplicado a los presupuestos de las copropiedades, no es de responsabilidad del contador ni del revisor fiscal, como lo asume el peticionario. Se debe precisar que la responsabilidad del presupuesto e informes a la Asamblea en una propiedad horizontal son del administrador, tal como lo señala la Ley 675 de 2001.

En el concepto 2021-0459 se conceptuó sobre la contabilización de cuotas de administración y descuento de pronto pago en PH para su conocimiento. Para el caso particular de las propiedades horizontales, el CTCP emitió el Documento de Orientación Técnica DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, en el cual se establecen directrices en materia contable. Este documento puede ser consultado en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace 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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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