

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-019564
Fecha de Radicado	27 de mayo de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0238
Tema	Bienes en dación de pago en propiedad horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

"Acudo a ustedes con el fin de recibir asesoría del manejo contable que debemos darle a una cartera que fue cancelada adjudicando parte de un inmueble (el 2,1%), después de terminar en un proceso de insolvencia con el anterior propietario y en el cual no hemos podido llegar a un acuerdo con la revisoría fiscal de la copropiedad.

(...) el apartamento (...) (mayor propietario del inmueble) viene pagando cumplidamente la cuota de administración mensual por el 100% del inmueble aunque no le corresponde y está pidiendo paz y salvo al cual tiene derecho en nuestro concepto.

La discrepancia con la revisoría fiscal está en que en nuestro concepto como administradores y representantes legales de la unidad y el concepto de la abogada que nos acompañó en la etapa final del proceso, ya no existe cartera de este inmueble y en el activo contablemente se debe reclasificar reflejando el valor de ese 2.1% que es propiedad de XXXX, pero no debe seguir apareciendo una cuenta por cobrar a este inmueble y más cuando el mayor propietario a pagado cumplidamente mes a mes la cuota de administración después de la adjudicación del inmueble; pero para la revisoría fiscal se debe seguir reflejando la deuda en cartera y no podemos reclasificar el activo (...)"

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:

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo anterior, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para dirimir desacuerdos entre las partes señaladas. Su función se circunscribe a brindar orientación sobre los aspectos mencionados.

Es este sentido, el CTCP emitió en junio de 2024 la actualización del [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, que ofrece directrices contables específicas para este tipo de entidades, facilitando así la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes. Respecto al tema en consulta se precisa en el documento:

Capítulo/página	Descripción
XV. Elementos de los Estados Financieros. Página 36	"Baja en cuenta de las cuentas por cobrar" <i>La copropiedad seguirá los principios de baja en cuenta aplicables según el marco técnico normativo en el que se haya clasificado. En general, las cuentas por cobrar se darán de baja cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla con los requisitos para la baja en cuenta."</i>
XV. Elementos de los Estados Financieros. Página 42.	"Bienes comunes" <i>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.</i> (...) <i>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.</i> (...) <i>Los bienes comunes no esenciales¹ que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el 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 transfieran a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos.</i>

¹ Ver Ley 675 de 2001, artículos 20 y 21.

Capítulo/página	Descripción
	<p><i>En caso contrario, los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.</i></p> <p><i>Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados, se tendrán en cuenta los marcos técnicos normativos que sean aplicables, es decir, 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 2 de la NIIF para las Pymes o en el Anexo 3 de la NIF para Microempresas del DUR 2420 de 2015”.</i></p>

Con base en anterior, en cuanto al activo, la copropiedad debe reconocer en su contabilidad el porcentaje de participación que tiene sobre el valor del inmueble al momento que le fue otorgada la propiedad, conforme a las directrices establecidas en los marcos técnicos normativos.

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,



SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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