

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-022431
Fecha de Radicado	19 de junio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0263
Tema	Reconocimiento intereses de CDT en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"Su opinión sobre registro contable de los rendimientos de cdts que respaldan el fondo de imprevistos en copropiedad (...)

La propiedad Horizontal, con base en la ley 675 de 2001, está obligada a crear el Fondo de Reserva, constituido con el 1% del valor de los ingresos.

Este dinero, se mantiene independiente de los dineros destinados a cubrir con las obligaciones de la copropiedad y regularmente se invierte en cdts o títulos de bajo riesgo. Los títulos como cdts. devengan el interés que ofrece el banco y por lo tanto se incrementa el valor del título al momento de reinvertir.

El tema de inquietud, está en las cuentas que se afectan para registrar este mayor valor de los cdts,; algunos profesionales registran el mayor valor que se genera en los cdts al momento de la acusación (sic), directamente a la cuenta de patrimonio "Reservas - Fondo de imprevistos", sin tener en cuenta que los intereses y/o rendimientos corresponden a un ingreso el cual después de la presentación y aprobación de los Estados Financieros, por parte de la Asamblea, se distribuye de acuerdo a lo establecido en los Estatutos de la copropiedad.

Agradezco su opinión respecto a:

- 1. Se encuentra prohibido que las copropiedades realicen este tipo de inversión?*
- 2. Cuentas que deben ser afectadas al momento de la generación del mayor valor del CDT. Primero el ingreso y luego afectar la cuenta de patrimonio ó directamente se afecta el patrimonio".*

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:

Con respecto a las decisiones que se tomen sobre la realización de inversiones en Certificados de Depósito a Término (CDT), es de plena competencia de los órganos de dirección¹ y administración de la Copropiedad.

En cuanto a la contabilización, es preciso indicarle que el término apropiado es causación (no acusación) sobre los intereses generados por el CDT. Sobre la inquietud planteada primero que hay que precisar:

"(...) la inversión en un CDT **será reconocida como un activo financiero**, cuya medición estará sujeta al marco normativo correspondiente, ya sea el Grupo 2 – NIIF para las Pymes o el Grupo 3 – Contabilidad Simplificada, como se establece en el Anexo 2 y Anexo 3, respectivamente, del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015". Destacado fuera de texto. (Concepto CTCPC No. [2024-0052](#)).

Respecto a los intereses generados, estos corresponden a "rendimientos financieros" los cuales se reconocerán directamente en el resultado del periodo.

"INGRESOS²

Los ingresos son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que resultan en aumentos del patrimonio. Los ingresos incluyen tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias.

Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando:

¹ Ley 675 de 2001, Artículo 36. "ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

PARÁGRAFO 1o. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo".

² Ver: DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para las Pymes, Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales, párrafos 2.23 a 2.26; y Anexo 3 NIF para Microempresas Capítulo II Conceptos y principios generales, párrafos 2.18 y 2.32".



- *Ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, **relacionado con un incremento en los activos** o un decremento en los pasivos.*
- **El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad.**

Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por las expensas ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, **al igual que por otras partidas que se originan de la explotación económica de los bienes comunes, tales como rendimientos financieros y otros ingresos**".³ Destacado fuera de texto.

Así mismo, le invitamos a consultar la página web del CTCP: www.ctcp.gov.co, donde encontrará, entre otros, normatividad, conceptos, noticias, publicaciones, documentos en discusión pública, y la reciente actualización: [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 y donde podrá consultar toda la información relacionada. (CTCP No. 2024-0285).

Igualmente, se precisa al peticionario que los Documentos de Orientación Técnica (DOT) emitidos por este organismo, son una guía y no son de obligatorio cumplimiento⁴, por lo cual, al momento de efectuar la contabilización del fondo de imprevistos en la copropiedad, se le recomienda que haga un análisis asegurando que la contabilización esté alineada al marco técnico contable aplicable de la copropiedad.

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 CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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

³ Tomado del Documento de Orientación Técnica No. 15 "Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3".

⁴ Aclarado por el CTCP con base la Sentencia 530 del año 2000 emitida por la Corte Constitucional.

