



CTCP-10-00167-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**ALBERTO PARRA BARRIOS NAMASTÉ**

E-mail: albertoparra9@yahoo.com

Asunto: Consulta 1-2019-004829

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	18 de febrero de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0123-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Fondo de imprevistos – cuotas de administración – intereses de mora - políticas contables

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, de 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 y 2483 de 2018, 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 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:

Los marcos de información financiera aplicables en Colombia, contienen las directrices para la definición de las políticas contables que son responsabilidad de la administración de la entidad.

Sobre el manejo del fondo de imprevistos, el CTCP se pronunció en el Concepto Unificado 2018-445, del 5 de junio de 2018. También el CTCP emitió la Orientación Técnica No. 015 copropiedades de uso residencial o mixto, en la cual se establecen las directrices en materia contable que deberán observar este tipo de entidades.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Recurro a ustedes para molestarlos con el fin de que me ayuden a aclarar unas inquietudes que tengo sobre el manejo del fondo de imprevistos, cuotas de administración y capitalización de inversiones, por arreglos en el andén en un Edificio de Propiedad Horizontal.*



1.- La ley 675 de 2001 en su artículo 35 expresa que se debe constituir un Fondo de Imprevistos para atender expensas imprevistas, formado por el 1% sobre el presupuesto anual de gastos. Este fondo se puede incrementar con excedentes de los ejercicios anuales.

Las cuotas de administración o compensaciones económicas ya tienen incluido este 1%. La duda que tengo es si se toma la cuota de administración con el 1%, sobre el presupuesto anual total sin incluir los descuentos por pronto pago o sobre el presupuesto anual estimados los ingresos deducidos los descuentos. El tomar este 1% sobre el presupuesto con descuentos reduce la protección de imprevistos en el fondo de imprevistos?

Este 1% es sano llevarlo al estado de resultados como un gasto?

Lo segundo, cuando existen cuotas en mora por varios meses o períodos anuales, al efectuarse el pago de estas compensaciones debe llevarse el equivalente al 1% al fondo de imprevistos o sencillamente se queda en ingresos. Aquí juega el concepto de causación contable, es decir, se llevan las cuotas por cobrar, se hace provisión en el estado de resultados, se hace un castigo al final del año de las cuotas en mora y difícil cobro, etc.

2.- Aquellos desembolsos originados por arreglos en el edificio que impliquen mayor cuantía (más de \$5.000.000.) o ¿aquellos que se realicen en áreas fuera del edificio como la acera externa del edificio (andén), se pueden capitalizar o se llevan directamente al gasto? Cuando se entregan los edificios terminados a sus compradores, los constructores entregan terminado el andén.

3.- ¿Las cuotas de administración se deben pagar vencidas o anticipadas? Ocurre un caso concreto en el edificio donde vivo con respecto al cobro de los intereses de mora.

Primero, se ofrece un descuento por pronto pago del 5% EM antes de 10 días, (entonces se supone que las cuotas son vencidas). A los 20 días se cobra la totalidad de la cuota a quien no tome el descuento (?). Entre el día 21 y el 30 se cobra un interés de mora del 5% EM. Estos intereses figuran en la factura como intereses de mora acumulados, en algunos casos no se hacen efectivos y dice la contadora y la administradora que se encuentran en Cuentas de Orden.

En mi concepto encuentro tres inconsistencias.

-La primera se refiere al corte de pago del 100% de la cuota a los 20 días del mes y el cobro de una mora en los diez días siguientes. Si la cuota es vencida porqué se cobran intereses de mora entre el día 21 y 30 si el mes no ha terminado?

-La segunda, una tasa de interés del 5% EM en diez días es una tasa nominal del 180% anual ( $5 \times (360/10)$ ). Lo que es equivalente a una tasa del 5.79% EA ( $(1,05^{(360/10)})$ ). Aquí en estos casos se puede cobrar una tasa de mora superior a la tasa establecida por la Superintendencia Financiera como tasa de usura?

-La tercera, ¿Es aceptable que en la factura de cobro se registren los intereses de mora a la tasa del 5% EM, se lleven en una cuenta de orden y no se cobren? ¿O es más sano registrarlos en el estado de resultados y después castigarlos o cruzar contra la provisión. O se debe llevar la causación de intereses



por cobrar, las cuentas por cobrar pendientes y después cruzar contra la provisión en el evento de una cuenta incobrable?

4.- *¿Es importante en la contabilidad de una Copropiedad Horizontal establecer políticas para el manejo financiero contable? Por ejemplo, la capitalización de gastos en el activo fijo, cobro de las cuotas y de intereses de mora, manejo presupuestal, niveles de contratación administrativa y su cuantía*”

## 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.

**1- Manejo del Fondo De Imprevistos. Las cuotas de administración o compensaciones económicas ya tienen incluido este 1%. La duda que tengo es si se toma la cuota de administración con el 1%, sobre el presupuesto anual total sin incluir los descuentos por pronto pago o sobre el presupuesto anual estimados los ingresos deducidos los descuentos. El tomar este 1% sobre el presupuesto con descuentos reduce la protección de imprevistos en el fondo de imprevistos.**

Conforme la consulta del peticionario, el CTCP emitió el Concepto Unificado 2018-445, del 5 de junio de 2018, en el cual se desarrollaron todos los aspectos relacionados con el Fondo de Imprevistos en la propiedad horizontal, que podrá acceder en la ruta [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) enlace conceptos.

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001 define la forma sobre cómo se debe calcular el fondo de imprevistos de la siguiente manera:

*“Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.”*

**2. Los desembolsos originados por arreglos en el edificio que impliquen mayor cuantía (más de \$5.000.000.) o aquellos que se realicen en áreas fuera del edificio como la acera externa del edificio (andén), ¿se pueden capitalizar o se llevan directamente al gasto? Cuando se entregan los edificios terminados a sus compradores, los constructores entregan terminado el andén.**

Frente a la pregunta del consultante, es importante recordar que la determinación de los niveles de mayor cuantía es de competencia de los órganos de administración de la copropiedad.

Ahora, es importante considerar, a efectos del reconocimiento de las erogaciones mencionadas, si se trata de bienes comunes esenciales o no, entendiéndose por bienes comunes esenciales aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.



Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

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, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

### **3.- ¿Las cuotas de administración se deben pagar vencidas o anticipadas? Ocurre un caso concreto en el edificio donde vivo con respecto al cobro de los intereses de mora.**

La definición del pago anticipado o vencido de las expensas comunes es de competencia de los órganos de administración de la copropiedad. No obstante, considerando que la copropiedad se fondea con los recursos percibidos de los residentes de la copropiedad, es de vital importancia que dentro del mes corriente estas expensas comunes sean recibidas, todas que con dichos fondos se asumen los compromisos financieros de la entidad.

Ahora, el no cumplimiento en el pago de las expensas comunes acarrea el cobro de una penalidad a aquellos residentes que han incumplido con la obligación, la cual se instrumenta en los denominados intereses de mora.

Los intereses de mora corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán 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. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las



condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

**4. ¿Es importante en la contabilidad de una Copropiedad Horizontal establecer políticas para el manejo financiero contable? Por ejemplo, la capitalización de gastos en el activo fijo, cobro de las cuotas y de intereses de mora, manejo presupuestal, niveles de contratación administrativa y su cuantía.**

Es pertinente recordar que la contabilidad tiene como propósito el reconocimiento y la medición de las transacciones económicas y otros eventos y sucesos, y también sirve como fundamento para la presentación y revelación en los estados financieros de la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en los recursos y los flujos de efectivo de un ente económico en una fecha dada.


El establecimiento de políticas contables, conforme a un marco de información financiera, es responsabilidad de la administración de una entidad. Los marcos de información financiera de los Grupos 1, 2 y 3, establecen respectivamente en la NIC 8, en la sección 10 y en el capítulo 3, las directrices para la aplicación de políticas contables en una entidad.

El establecimiento de las políticas contables, corresponderá a los hechos y circunstancias, de la información que es pertinente para los usuarios y de los juicios que deben realizar los responsables de los estados financieros.

Finalmente, le recomendamos revisar el documento emitido por el CTCP denominado Orientación Técnica N°15 de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), en la que se establecen directrices en materia contable para este tipo de entidades, que podrá acceder en la ruta [www.ctcp.gov.co](http://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 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,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 11 de Marzo del 2019

**1-2019-004829**

Para: **albertoparra9@yahoo.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2019-006075**

ALBERTO PARRA BARRIOS

Asunto: CONSULTA 2019-0123

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta d la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0123.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - luis henry moya 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v18