

CTCP-10-01160-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**RICARDO ESPITIA MANRIQUE**  
E-mail: realestatebogota@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-027143

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	11 de Septiembre de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0905 – CONSULTA
Código referencia	O-6-960
tema	Emisión cuentas de cobro en PH

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, rede 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 contabilidad, 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:**

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

1. *¿Están las copropiedades obligadas para emitir una cuenta de cobro?*
2. *Si la administración de la copropiedad NO emite la cuenta de cobro, ¿Debo esperar a recibirla para pagarla?*

**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

3. *¿Si me emiten cuentas de cobro con posterioridad y me cobran intereses de mora o el valor pleno de administración, por el retardo de la misma administración de enviar la cuenta de cobro correspondiente, pueden cobrarme intereses y valores plenos? “*

## 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.

Con respecto a las preguntas del peticionario, a continuación damos respuesta a las mismas:

### 1. **¿Están las copropiedades obligadas para emitir una cuenta de cobro?**

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre asuntos relacionados con disposiciones tributarias, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, le recomendamos revisar los requerimientos del Estatuto Tributario (Por ejemplo, lo establecido en el Art. 615, que se refiere a la obligación de expedir factura), o elevar su consulta directamente a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

Para efectos de procesos ejecutivos contra deudores morosos de la copropiedad, el Art. 48 de la Ley 675 de 2001 indica lo siguiente:

*“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

*La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”*

**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

2. Si la administración de la copropiedad NO emite la cuenta de cobro, ¿Debo esperar a recibirla para pagarla?

3. ¿Si me emiten cuentas de cobro con posterioridad y me cobran intereses de mora o el valor pleno de administración, por el retardo de la misma administración de enviar la cuenta de cobro correspondiente, pueden cobrarme intereses y valores plenos?”

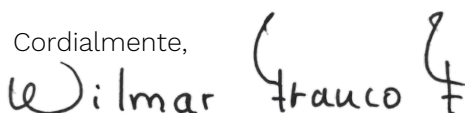
El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. La Ley 675 de 2001, incorpora directrices relacionadas con las expensas comunes ordinarias, las cuales se definen como las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Por ello, le corresponde a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos y soportes necesarios para efectuar el cobro y causación de las cuotas a cargo de los copropietarios, las cuales se establecen a partir del presupuesto anual de ingresos y gastos, que es aprobado por la Asamblea de Copropietarios.

Respecto del cobro de intereses de mora por cuotas vencidas, el Art. 30 de la Ley 675 de 2001 establece que “(...) el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.”

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/Gabriel Gaitán León/Leonardo Varón García

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-027143

CTCP

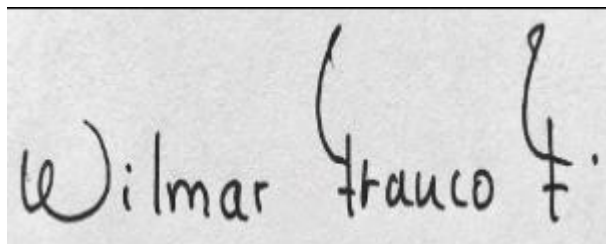
Bogota D.C, 27 de septiembre de 2019

Señor(a)  
Ricardo ESPITIA MANRIQUE  
realestatebogota@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : 2019-9-Solicitud de Información

Saludo:

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
Folios: 1  
Anexo:

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT  
Aprobó: WILMAR FRANCO FRANCO