

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-034980 / 1-2022-035170
Fecha de Radicado	21 de Noviembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0576
Tema	Sociedad de Activos Especiales

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

En el conjunto que habito está bajo la Ley 675 de 2001, y en este momento la SAE SAS tiene incautado un apartamento y por ende la custodia del mismo, conforme al Decreto 1849 de 2017 que modificó la Ley 1708 de 2014 o código de extensión de dominio.

Antecedentes:

- A. La parte incautada es el 50%, sin embargo, la custodia está 100% por parte de la SAE SAS.*
- B. El apartamento es un activo improductivo desde la incautación hasta la fecha.*

Hechos a los cuales solicito su amable orientación.

1. Por indicaciones de la Revisoría Fiscal, se contabiliza el 50% de la cuota de administración con cargo al dueño de esa parte incautada y el otro 50% al dueño que hasta el momento no está incluido en el proceso de extinción de dominio. Cuyo registro es cuentas por cobrar cuotas contra Ingresos cuotas de administración. Por ser un inmueble improductivo no se debería llevar al activo corriente y los ingresos por prudencia tampoco debería afectar el ERI y llevar lo anterior en cuenta de orden.

2. Como no hay pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, cada mes se calcula y se contabilizan los intereses de mora a ingresos y el valor a cuentas por cobrar a cada una de las partes. La parte no afectada podrán ser recuperados esos intereses, pero no se sabe cuándo, de ahí que esos mayores ingresos al final de un período estarían sobre estimados, ya que, no hay certeza de recibirlos por la parte no incautada, ya que, el inmueble está en custodia de la SAE SAS y no del propietario. Y por otra parte los artículos que se leen de abogados, es que la SAE SAS no paga intereses de mora y los abonos a las cuotas de administración, serían cuando el inmueble se vuelva productivo o cuando se remate o venda.

3. Los anteriores registros están el activo de cuentas por cobrar corrientes y los ingresos de la cuota de administración como los intereses de mora al ERI y por ende al patrimonio haciendo parte de los mayores ingresos del período contable. (...)

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

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:

Es importante, ante todo, clarificar que el inmueble no puede ser materialmente dividido y por tanto se entiende la incautación del mismo, sobre el cual pesa una medida cautelar en el cincuenta por ciento (50%) del mismo. Igualmente, se entiende que el inmueble es de dos (2) copropietarios y que cada quien responde proporcionalmente por las obligaciones para con la copropiedad en general, según la consulta. Sin embargo, se administra el bien como uno sólo y que acorde con el artículo 17 de la Ley 1708 de 2014 vigente, por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio, define sobre la **“NATURALEZA DE LA ACCIÓN. La acción de extinción de dominio de que trata la presente ley es de naturaleza constitucional, pública, jurisdiccional, directa, de carácter patrimonial y de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido”**.

El artículo 110 de la citada Ley 1708 de 2014 establece en relación con las obligaciones:

“ARTÍCULO 110. PAGO DE OBLIGACIONES DE BIENES IMPRODUCTIVOS. Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;

b) La enajenación y entrega del bien.

En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al Frisco pagará el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma.

Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares.”

Este Consejo entiende que la responsabilidad para con la copropiedad es del o los propietarios del inmueble, quienes son los que responden también ante la SAE.

Se entiende conforme a la normativa citada, que en caso de la entrega o enajenación del inmueble, habrá un responsable respecto de las obligaciones para con la copropiedad.

Ahora bien, la copropiedad según sus políticas contables en cuanto a las provisiones y contingencias, respecto de los propietarios, deberá hacer los registros contables correspondientes de las obligaciones a favor, como de las posibles provisiones, teniendo en cuenta la sección 21 - Provisiones y Contingencias, incorporada en el Anexo No. 2 del D.U.R. 2420 de 2015, en donde indica sobre las mismas lo siguiente:

“Reconocimiento inicial

21.4 Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

(a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;

(b) sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y

(c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

21.5 La entidad reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y reconocerá el importe de la provisión como un gasto, a menos que otra sección de esta Norma requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tales como inventarios o propiedades, planta y equipo.

21.6 La condición del párrafo 21.4(a) (obligación en la fecha sobre la que se informa que surge de un suceso pasado) implica que la entidad no tiene otra alternativa más realista que liquidar la obligación.

Esto puede ocurrir cuando la entidad tiene una obligación legal que puede ser exigida por ley, o cuando la entidad tiene una obligación implícita porque el suceso pasado (que puede ser una acción de la entidad) ha creado una expectativa válida ante terceros de que cumplirá con sus compromisos o responsabilidades. Las obligaciones que surgirán como consecuencia de las acciones futuras de la entidad (es decir, de la gestión futura) no satisfacen la condición del párrafo 21.4(a), con independencia de lo probable que sea su ocurrencia y aunque surjan de un contrato. Por ejemplo, por causas de tipo comercial o requerimientos legales, una entidad puede pretender o necesitar realizar desembolsos para operar de una manera determinada en el futuro (un ejemplo es la colocación de filtros de humos en un determinado tipo de fábrica). Puesto que la entidad puede evitar el desembolso futuro mediante actuaciones futuras, por ejemplo cambiando su método de llevar a cabo la fabricación o vendiendo la fábrica, no existe una obligación presente de realizar esos desembolsos y, por tanto, no reconocerá provisión alguna para los mismos.

(...)

Pasivos contingentes

21.12 Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no cumple una o las dos condiciones de los apartados (b) y (c) del párrafo 21.4. Una entidad no reconocerá un pasivo contingente como un pasivo, excepto en el caso de las provisiones para pasivos contingentes de una adquirida en una combinación de negocios (véanse los párrafos 19.20 y 19.21). El párrafo 21.15 requiere revelar un pasivo contingente a menos que la posibilidad de tener una salida de recursos sea remota. Cuando una entidad sea responsable de forma conjunta y solidaria, de una obligación,

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



la parte de la deuda que se espera que cubran las otras partes se tratará como un pasivo contingente.”

Luego no es difícil con base en lo antes visto, que para efectos de contabilización/registro e información, es responsabilidad del titular de la información, el validar el cumplimiento de los factores enunciados en la normatividad antes citada, para efectos de reconocer y medir la provisión respectiva o la revelación en las notas a los estados financieros y del pasivo contingente si lo hubiere, teniendo claro que la obligación con la copropiedad es de los copropietarios y en concepto de este Consejo, son los responsables frente a la misma.

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano R / Jairo Enrique Cervera

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