

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2024-012239
Fecha de Radicado	02 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0162
Tema	PH – Gastos comunes y cuentas por cobrar

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) De la más comedida manera, elevo Petición ante este Organismo orientador de las prácticas y principios de contabilidad, a necesidad de esclarecer las dudas que se plantean relacionadas con la Propiedad Horizontal, en los siguientes interrogantes:

- 1.- ¿Que rubros se pueden causar en la Cuenta de Cobro de gastos comunes ajenos a cuotas de administración?, ¿es aceptable que el pago de estas cuotas sea desviado por la Administración para amortizar el pago por daños causados a un bien común?*
- 2.- Las multas por obligaciones no pecuniarias, ¿pueden ser causadas en las cuentas de cobro de cuotas de administración e integradas en la facturación como rubro de gastos comunes?*
- 3.- Para manejos administrativos, financieros y contables, que diferencia existe entre obligaciones pecuniarias y no pecuniarias conforme la Ley 675 de 2001, ¿y pueden estas tramitarse, para efectos de cobranza, en la cuenta de cuotas de administración y ser redimidas con cargo a las cuotas de administración consignadas? (...)"*

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:

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

1.- ¿Que rubros se pueden causar en la Cuenta de Cobro de expensas comunes ajenos a cuotas de administración?, ¿es aceptable que el pago de estas cuotas sea desviado por la Administración para amortizar el pago por daños causados a un bien común?

Para las inquietudes planteadas en la primera pregunta, el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) presenta la siguiente definición acerca de las expensas comunes y los términos y condiciones para su contabilización:

"Expensas comunes necesarias: 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.

(...)

Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley".

(...)

Expensas comunes extraordinarias

Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. Si las cuotas extraordinarias son establecidas para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, de los cuales se hablará más adelante, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización, ya que en ciertos casos, la copropiedad es el vehículo para la realización de las obras, y no existe el propósito de incrementar su patrimonio.. La administración de la copropiedad deberá efectuar los juicios necesarios para determinar la forma adecuada de contabilización de las diferentes transacciones, las cuales podrían variar dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad y de la forma en que las obras son financiadas.

Los lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad, se encuentran en la DOT mencionada, a la que se podrá acceder en la página del CTCP, enlace Orientaciones Técnicas.

2.- Las multas por obligaciones no pecuniarias, ¿pueden ser causadas en las cuentas de cobro de cuotas de administración e integradas en la facturación como rubro de expensas comunes?

Este Consejo dio respuesta a una pregunta similar en el concepto [2023-0411](#) con fecha de radicación 14-08-2023, y sobre la inquietud en comento, manifestó lo siguiente:

"(...) el CTCP se ha pronunciado sobre "multas en propiedad horizontal", para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto [2021-0604](#), en el cual se manifestó:

"(...) el CTCP en la orientación técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), acerca de los intereses y las multas, establece lo siguiente:

"Intereses moratorios

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

(...)

Multas

De acuerdo con el Art. 59 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Art. 59. (...).2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (...). La causación de estas multas se contabilizará como un débito a las cuentas por cobrar y un crédito a los ingresos en el estado de resultados. Una vez efectuado el cobro de éstas, se acreditará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo".

(...) es importante revisar las decisiones tomadas por parte de la asamblea y dependiendo de lo aprobado, una entidad podría establecer que los descuentos por pronto pago solo son aplicables cuando los copropietarios no tengan saldos en mora con la copropiedad, y esto podría incluir deudas por otros conceptos, como los de multas y otras sanciones que han sido establecidas para los copropietarios, para mayor claridad, sería mucho mejor que tales disposiciones hayan sido aprobadas por la asamblea o por el órgano pertinente. Sin embargo, en cuanto al registro de las mismas, debe procederse en concordancia con los Marcos Técnicos Normativos, como los referenciados anteriormente". Subrayado fuera de texto.

Es importante considerar que el contador de una entidad no toma decisiones gerenciales, las cuales son propias de la administración. Estas decisiones deben ajustarse a las normas legales (Ley 675 de 2001) y al reglamento de propiedad horizontal, así como a las decisiones de la asamblea en concordancia con estos preceptos. Por tanto, una operación o decisión administrativa con efectos contables debe ser reconocida, medida, informada y revelada por la contabilidad y la información financiera. Esto se debe a que tales decisiones afectan directa o indirectamente el patrimonio de la entidad, tal como se planteó en la consulta.

3.- Para manejos administrativos, financieros y contables, que diferencia existe entre obligaciones pecuniarias y no pecuniarias conforme la Ley 675 de 2001, ¿y pueden estas tramitarse, para efectos de cobranza, en la cuenta de cuotas de administración y ser redimidas con cargo a las cuotas de administración consignadas?

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario. No obstante, de conformidad con la Ley 675 de 2001, se establece la facultad que tienen las asambleas para determinar dentro de sus estatutos sanciones de carácter pecuniario y no pecuniario. Estas sanciones serán aplicables directamente a los copropietarios, pero también pueden ser aplicadas a los tenedores o usuarios de los bienes.

El artículo 59 de la citada ley, manifiesta lo siguiente:

"CAPITULO II

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

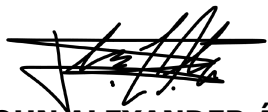
- 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.***
- 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.***

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. *En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo”.*

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,



JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/Sandra Consuelo Muñoz 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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20