

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

SANDRA LARA

E-mail: sandraplara@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2021-000304

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	8 de enero de 2021
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2021-0005
Código referencia	O-6-960
Tema	Pago de expensas de administración con descuento

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Agradezco se sirvan informarme si existe una norma que evite o prohíba otorgar el descuento por pronto pago en la cuota mensual de administración a un propietario que tiene suscrito un acuerdo de pago en propiedad horizontal, el caso es el siguiente:

En un conjunto residencial la asamblea de copropietarios acordó la aplicación de un descuento por pronto pago para quienes paguen dentro de los primeros diez días de cada mes.

Un copropietario que se encuentra atrasado, en el pago de cuotas de administración, intereses moratorios y otros conceptos, desea ponerse al día, para lo cual suscribe un acuerdo de pago para pagar la deuda total a la fecha de suscripción de ese documento en cuotas mensuales. Con el fin de mantener al día los pagos de administración sucesivos se compromete a pagar también la cuota mensual correspondiente, es decir, se compromete a pagar la cuota del acuerdo más la cuota mensual de administración.

Si el pago se ha realizado dentro de los diez primeros días del mes se puede conceder el descuento por pronto pago para la cuota de administración del mes que se está pagando.

Por ejemplo: dentro de los 10 primeros días del mes de octubre de 2019, se paga la cuota mensual correspondiente y adicionalmente la cuota del acuerdo de pago. Se debe otorgar el descuento por pronto pago para el valor de la cuota de administración de octubre? (...)"

RESUMEN:

Cuando se suscribe un acuerdo de pago o se realiza una reestructuración de las deudas vencidas, para efectos contables, lo que procede, en la mayoría de los casos, es la baja en cuenta de las obligaciones reestructuradas y la contabilización de una nueva obligación, registrando las diferencias entre la deuda anterior y la nueva obligación contra el estado de resultados. Los efectos que ello genera en la causación y cobro de cuotas futuras, serán las establecidas en la Ley, en el acuerdo de reestructuración, en el contrato, en el reglamento de la copropiedad o por la asamblea de copropietarios.

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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.

Cuando se suscribe un acuerdo de pago o se realiza una reestructuración de las deudas vencidas, para efectos contables, lo que procede, en la mayoría de los casos, es la baja en cuenta de las obligaciones reestructuradas y la contabilización de una nueva obligación, registrando las diferencias entre la deuda anterior y la nueva obligación contra el estado de resultados. Los efectos que ello genera en la causación y cobro de cuotas futuras, serán las establecidas en la Ley, en el acuerdo de reestructuración, en el contrato, en el reglamento de la copropiedad o por la asamblea de copropietarios.

Respecto de su pregunta, sobre si es posible conceder el descuento sobre las nuevas cuotas de administración que serán causadas en períodos posteriores, le informamos que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre la forma en que los descuentos por pronto pago son establecidos en una copropiedad, ellos deberán otorgarse conforme a lo establecido en la Ley, en el acuerdo de reestructuración, en el reglamento de la copropiedad o por las decisiones de la asamblea de copropietarios. Por ello, otorgar descuentos sobre las nuevas cuotas ordinarias causadas a cargo de propietarios morosos que han suscrito un acuerdo de pago, y que lo cumplen según lo acordado, es un asunto que deberá ser resuelto revisando lo establecido en la Ley, en el acuerdo, en el reglamento de copropiedad, o las decisiones de la asamblea.

En caso de no haberse establecido alguna instrucción sobre ello en el acuerdo, además de lo establecido en la ley 675 de 2001, respecto del cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y otras obligaciones de carácter pecuniario, podría ser útil revisar lo establecido en el código civil respecto de la imputación de los pagos:

"ARTICULO 1653. <IMPUTACIÓN DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.

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



ARTICULO 1654. <IMPUTACIÓN DEL PAGO DE VARIAS DEUDAS>. Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.

ARTICULO 1655. <IMPUTACIÓN DEL PAGO A LA DEUDA DEVENGADA>. Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere.”

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 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, 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: Wilmar Franco Franco
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón Garcia / Jesus Maria Peña B.

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



Radicación relacionada: 1-2021-000304

CTCP

Bogota D.C, 18 de enero de 2021

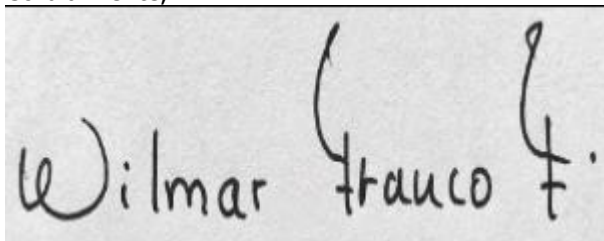
Señor(a)
Sandra Lara
sandraplara@gmail.com

Asunto : Consulta 2021-0005

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:Copia ext:
mauricioavilar@hotmail.com

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2021-0005 Pago de expensas de administración con descuento revwff-lvg-jmp.pdf