

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2021-034563
Fecha de Radicado	22 de noviembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0698
Tema	Reconocimiento descuento por pronto pago y cuotas anticipadas PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) La presente tiene como fin solicitar amablemente su concepto técnico respecto al procedimiento de contabilización para la aplicación de una política en una copropiedad bajo el régimen de propiedad horizontal, a continuación, me permito describir el caso.

En la copropiedad la honorable asamblea general aprobó descuento pronto pago por valor de cinco mil pesos (\$5.000) M/cte., indiferente del valor de la cuota de administración, si se cancela dentro de los primeros 10 días del mes, así mismo, se aprobó como política aplicar descuento por valor de 10.000 cuando se cancelen cuatro (4) cuotas o más de administración de forma anticipada.

Ante dicha política se tiene la inquietud de cómo aplicar contablemente el descuento de \$10.000 M/cte.; con las siguientes opciones:

(1) En el momento en que ingresa el pago anticipado de las cuotas, aplicar la totalidad de los descuentos a lugar.

(2) En el momento que ingresan los valores anticipados se registra únicamente el ingreso y los descuentos a lugar por valor de \$10.000 M/cte. deben registrarse mes a mes en el momento que el anticipo cruza con la deuda del propietario.

(3) En el momento que ingresan las cuotas anticipadas se reconoce el descuento extra de \$5.000 M/cte. al que hay lugar debido a la política por pago anticipado de más de 4 cuotas de administración y mes a mes se reconocen los descuentos a lugar de \$5.000 aprobados por el pronto pago.

Es necesario resaltar que el sistema contable de acuerdo con su parametrización, cuando hace el cruce de anticipos aplica el descuento pronto pago que rige para todo aquel que pague antes del 10 de cada mes por valor de \$5.000 pesos.

Al igual me surge la duda de cómo dar aplicación y registro contable cuando sucede el caso de que un propietario para el 1 de noviembre tiene como anticipo 3 cuotas de administración, y el 3 de noviembre hace el pago de otra

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

cuota de administración por lo cual queda con 4 cuotas de administración, además teniendo en cuenta que mes a mes se hace el cruce de la cuota de administración pero mes a mes sigue cancelando el valor de una cuota de administración por lo cual cada mes queda con 4 cuotas de administración canceladas de forma anticipada. Mis inquietudes son:

¿De qué manera se hace el registro y reconocimiento de los anticipos a lugar, de acuerdo con la política?,

¿En qué momento reconozco el descuento extra al que hay lugar por tener 4 cuotas de administración canceladas de forma anticipada y si el propietario sigue acumulando anticipos tendría derecho al beneficio mensual de \$10.000? (...)"

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:

Con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP se ha referido en varias oportunidades sobre el tratamiento de los descuentos por pronto pago en las copropiedades, para lo cual, puede revisar, entre otros, los conceptos que se listan a continuación, que podrá acceder en el link www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-273	Descuentos por pronto pago de las cuotas de administración	05/09/2014
2016-560	Como se deben reconocer los beneficios por pronto pago en cuotas de propiedad horizontal	18/08/2016
2016-655	Descuentos por pronto pago-copropiedades	13/09/2016
2017-812	Descuentos por pronto pago	05/10/2017
2018-067	Pronto pago - obligaciones - propiedad horizontal	07/02/2018
2018-601	PH sanción por extemporaneidad y descuento por pronto pago	16/07/2018
2018-899	Descuento por pronto pago en PH	16/10/2018
2019-0834	Contabilización de dividendos y descuentos por pronto pago	12/09/2019
2021-0093	Descuento por pronto pago de las expensas comunes en PH	25/02/2021

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

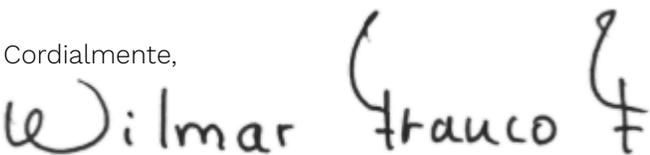
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En este caso, lo más adecuado es causar el importe bruto de la cuota, y al recibir un pago menor, registrar el correspondiente descuento por pronto pago, el cual afectaría el importe de los ingresos por cuotas ordinarias recibidas por la copropiedad. La cuenta en la que se registran los descuentos, sería una cuenta del estado de resultados, que se presentaría dentro de los ingresos ordinarios de la copropiedad. En el caso de los pagos anticipados, por más de 4 meses, los recursos recibidos se contabilizarían como un ingreso diferido (anticipo), el cual se amortizaría contra las cuotas futuras causadas, la diferencia entre el importe bruto de la cuota causada, y el pago, se contabilizaría como un descuento por pronto pago, que disminuye el importe bruto de las cuotas causadas.

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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco

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