

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-014046
Fecha de Radicado	24 de abril del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0223
Tema	Propiedad Horizontal – Temas varios

CONSULTA (TEXTUAL)

“Por medio del presente solicito a ustedes me informen cual es el tratamiento contable de los siguientes eventos en propiedad horizontal.

1 - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable en una propiedad horizontal cuando el ejercicio contable arroja un déficit y en ese periodo no se utilizaron los recursos del fondo de imprevistos? En la Consulta Unificada 2018-CUOO1 solo hacen mención que se debe hacer cuando el ejercicio arroja un excedente y los recursos del fondo de imprevistos no han sido utilizados en el periodo.

2 - ¿Si el déficit es mayor al monto de los recursos del fondo de imprevistos del periodo, y existe en el patrimonio la Reserva del Fondo de imprevistos, este déficit se puede enjugar con esta reserva?

3 - ¿Debe dársele un tratamiento algún tratamiento especial al mayor valor cobrado por intereses de mora cuando la propiedad horizontal ha cobrado ilegalmente un % superior a la una y media veces la tasa corriente autorizada por la Superfinanciera, violando lo establecido en el artículo 30 de la Ley 675/2001?

4 - El artículo 35 de la Ley 675/2001 dice que siempre que se vayan aprobar cuotas extraordinarias previamente se deben haber agotado los recursos del fondo de imprevistos, ¿cuál sería ese registro contable, afecta el resultado del ejercicio? o directamente al patrimonio?

5 - ¿Cuál es el tratamiento contable de las cuotas de administración y de los intereses de mora de los inmuebles que ha tomado la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES que se encuentren en periodo improductivo en una propiedad horizontal?

6 - ¿Cuál es el tratamiento contable del gasto y la cuenta por pagar cuando existe duda razonable en el supuesto consumo del servicio público, y sobre el mismo existen reclamaciones o recursos interpuestos ante la empresa prestadora del servicio o ante la SIC?

7 - ¿Cuál debe ser la revelación en el estado de resultados de ingresos que no son operacionales como INTERESES DE MORA, RECAUDO POR LA EXPLOTACION DE AREAS COMUNES, son realmente ingresos operacionales o no operacionales?

8 - ¿Cuál debe ser el tratamiento de las consignaciones pendientes de identificar que tienen una antigüedad superior a un año, la asamblea puede autorizar su reconocimiento como un ingreso?”

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1 - ¿Cuál debe ser el tratamiento contable en una propiedad horizontal cuando el ejercicio contable arroja un déficit y en ese periodo no se utilizaron los recursos del fondo de imprevistos?

Cuando una propiedad horizontal genera un déficit en su ejercicio contable, este se presenta como una pérdida en el estado de resultados del periodo correspondiente. Para el cierre del período, el déficit debe reflejarse a su vez en el activo neto (patrimonio) de la propiedad horizontal como una disminución en los resultados acumulados.

Ahora bien, con relación a los recursos del fondo de imprevistos, el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 es muy claro al indicar:

“Art. 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo”. Subrayado fuera de texto.

Como se observa, el fondo de imprevistos solo debe atender obligaciones o expensas imprevistas, y su tratamiento contable puede ser consultado en los conceptos 2019-0499¹ y 2018-0445² emitidos por este Consejo.

1 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=02aebb2a-948c-4d5d-8098-0743753fc4d6>

2 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=18e1cd04-c8f5-45d7-b24d-bfcc5687649c>

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

2 - ¿Si el déficit es mayor al monto de los recursos del fondo de imprevistos del periodo, y existe en el patrimonio la Reserva del Fondo de imprevistos, este déficit se puede enjugar con esta reserva?

Como se manifestó en la respuesta a la pregunta No. 1, el fondo de imprevistos está destinado a cubrir obligaciones o expensas inesperadas, no se hace alusión a que la pérdida o el déficit del periodo, se pueda enjugar con dicha reserva.

3 - ¿Debe dársele un tratamiento algún tratamiento especial al mayor valor cobrado por intereses de mora cuando la propiedad horizontal ha cobrado ilegalmente un % superior a la una y media veces la tasa corriente autorizada por la Superfinanciera, violando lo establecido en el artículo 30 de la Ley 675/2001?

Limitándonos a dar respuesta exclusivamente al tratamiento contable relacionado con la pregunta y ajustado a la norma, respecto a los cobros superiores a los establecidos legalmente, consideramos las siguientes dos situaciones:

Primera: Una vez reconocido el valor a cobrar sin que se haya realizado el recaudo correspondiente, se debería realizar el ajuste contable respectivo, ajustando la cuenta por cobrar con cargo al ingreso, en este caso, por el valor de los intereses cobrados en exceso para dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Segunda: Una vez reconocido el valor a cobrar cuando ya se ha realizado el recaudo correspondiente, se debería realizar el ajuste contable respectivo, reconociendo una cuenta por pagar al copropietario por el mayor valor cobrado contra el ingreso, en este caso, por el valor de los intereses cobrados en exceso para dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

4 - El artículo 35 de la Ley 675/2001 dice que siempre que se vayan aprobar cuotas extraordinarias previamente se deben haber agotado los recursos del fondo de imprevistos, ¿cuál sería ese registro contable, afecta el resultado del ejercicio? o directamente al patrimonio?

Si la pregunta por el registro contable es por el fondo de imprevistos, en la respuesta a la pregunta No. 1, se relacionan y referencian dos conceptos en los que se pueden consultar los registros contables. Ahora, si la pregunta hace alusión al registro contable de las cuotas extraordinarias, en el Documento de Orientación Técnica No. 15³ se indica:

“(…) 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. (...)” Subrayado fuera de texto.

En la misma orientación se encuentra una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad.

³ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

5 - ¿Cuál es el tratamiento contable de las cuotas de administración y de los intereses de mora de los inmuebles que ha tomado la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES que se encuentren en periodo improductivo en una propiedad horizontal?

El CTCF como organismo normalizador se pronuncia sobre aspectos técnicos contables, financieros, de aseguramiento de la información y revisoría fiscal, por lo anterior, según el artículo 29 de la Ley 675 de 2001⁴, sobre la contribución de las expensas comunes, indica:

“Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (...)” Subrayado fuera de texto.

La misma Ley hace mención también a los intereses de mora en el artículo 30:

“(…) 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. (...)”.

6 - ¿Cuál es el tratamiento contable del gasto y la cuenta por pagar cuando existe duda razonable en el supuesto consumo del servicio público, y sobre el mismo existen reclamaciones o recursos interpuestos ante la empresa prestadora del servicio o ante la SIC?

Al respecto, el CTCF dio respuesta a una inquietud similar mediante el concepto 2022-0198 del 30 de marzo de 2022, a la cual puede acceder en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=22444650-583a-4cc4-ad53-7c934e1db9ca>.

7 - ¿Cuál debe ser la revelación en el estado de resultados de ingresos que no son operacionales como INTERESES DE MORA, RECAUDO POR LA EXPLOTACION DE AREAS COMUNES, son realmente ingresos operacionales o no operacionales?

Bajo los nuevos marcos técnicos, los conceptos a los que se hace mención en la consulta, se denominan como ingresos de actividades ordinarias, otros ingresos, ingresos financieros u otras ganancias, según su naturaleza. En todo caso, en el Documento de Orientación Técnica No. 15 se alude a las definiciones de ingresos para que sean presentados con mayor precisión. Veamos:

“(…) Ingresos de actividades ordinarias: surgen en el curso de las actividades ordinarias de una entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos, regalías y alquileres. En el caso de las copropiedades las principales fuentes de ingresos serán las cuotas de los copropietarios, los intereses de mora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad.

⁴ https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

***Ganancias:** son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias, se sugiere presentarlas por separado. (...)”*

8 - ¿Cuál debe ser el tratamiento de las consignaciones pendientes de identificar que tienen una antigüedad superior a un año, la asamblea puede autorizar su reconocimiento como un ingreso?”

El CTCp se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el tratamiento contable de las consignaciones sin identificar, para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2023-0218⁵, así como los conceptos 2022-0602⁶ y 2021-0550⁷.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCp

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b00d18c1-84ca-4253-a346-a00d12e5a7a9>

⁶ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a40a694f-9514-42fa-b620-022cfd5ae3ad3>

⁷ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1de1ff0c-a795-4e46-80e3-cc038d5873ef>

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