



CTCP-10-00062-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**ABUNDIO CUENCA MONCALEANO**

E-mail: cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-002031

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	23 de enero de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2019-0039-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Expensas comunes en las copropiedades

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

#### RESUMEN:

El CTCP se ha pronunciado en distintos conceptos sobre las expensas comunes en las copropiedades, los cuales podrá encontrar en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos. Así mismo, en la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, se establecen directrices a considerar en el manejo contable de las copropiedades, documento que podrá acceder en la ruta [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) enlace publicaciones.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*“De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 del 2.001, los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, están obligados a “contribuir a las expensas comunes del Edificio,*



*mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias" causadas por la "Administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes."*

*La misma ley establece el sistema de configurar lo anterior, mediante la preparación de un presupuesto que contiene los INGRESOS suficientes para cubrir los GASTOS que demanda el sostenimiento del predio, instrumento aprobado por la Asamblea constituida por los mismos propietarios y que actúa en la medida en que el equilibrio de la formula funciona.*

*Por consiguiente, deja de operar en el momento en que propietarios que hacen parte de la comunidad, no cumplen con el pago de las cuotas que les corresponde, provocando un faltante de recursos, obtenidos con medidas supletorias que en la mayoría de los casos consisten en mayores cuotas ordinarias o extraordinarias que cumplen los mismos propietarios sin cartera pendiente.*

*También se acude a registros contables de la cartera vencida con 10 o más años de mora, que la muestran en el Activo Corriente, junto con los intereses causados, amparados en el sistema de CAUSACION y no de CAJA; que es el indicado, sin aplicar ningún deterioro, diseño no compensado en cifras que no identifica a los propietarios sufragantes de lo que no se recibe de los propietarios incumplidos.*

*Los efectos de la evolución económica que genera el procedimiento descrita, se sustenta con el argumento de que si bien, puede que en este momento no se pueda asegurar una fecha de recaudo de la deuda con dineros provenientes del remate del bien embargado por terceros, uno de los cuales posee como garantía, hipoteca del bien perseguido, la Copropiedad cuenta a su favor con lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley 675 del 2.001, según el cual de la acreencia " hay solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien".*

*De modo que, si llega ese día, los dineros ingresan como RECUPERACION en beneficio de quienes en ese instante aparezcan como propietarios del conjunto, sin no ser todos ellos consagrantes de los recursos con que se extinguieron las obligaciones producto de los bienes entregados o de servicios prestados a la Copropiedad*

*El hecho de que situaciones como las descritas, no correspondan a un caso en particular, sino a comportamientos bastante representativos, por el volumen de cartera vencida que reportan Administraciones del régimen de la propiedad horizontal, , parte abundante en procesos judiciales, me lleva a solicitar con toda respeto, su pronunciamiento al respecto.*

*Estoy convencido de que la forma como se está manejando la información proveniente de tales situaciones, no es la mejor y por ende, requiere de orientaciones con mayor firmeza según sus contenidos. Por ejemplo en la contaduría General de la Nación, se producen actos que limitada su aplicación en el sector público, unifican los procedimientos de registro de los Activos embargados, de los depósitos judiciales, de las cuentas bancarias involucradas en el problema, Y no dudo que el Consejo posee facultades para hacer pronunciamientos como el que se solicita, no con carácter imperativo, de obligatorio cumplimiento, pero sí de orientación e ilustrativos de materias de no fácil asimilación o aprendizaje."*



## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.

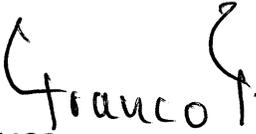
Analizada la pregunta del consultante, el Consejo no evidencia una pregunta de carácter técnico contable en la consulta de la referencia. En todo caso, el CTCP se ha pronunciado en distintos conceptos sobre las expensas comunes en las copropiedades, los cuales podrá encontrar en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos. Así mismo, en la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, se establecen directrices a considerar en el manejo contable de las copropiedades, documento que podrá acceder en la ruta [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) enlace publicaciones.

Los siguientes conceptos tratan sobre el tema de la referencia:

Consulta	Fecha	Tema
2018-1135	11-02-2019	Soporte cuotas de administración e intereses de mora
2018-0915	19-10-2018	Mora en pago cuotas de administración
2018-0617	27-07-2018	Cuotas extraordinarias
2018-0300	23-05-2018	Deterioro y castigo de cuotas por cobrar y fondo de imprevistos en una copropiedad
2017-0840	09-11-2017	Reconocimiento cuotas ordinarias y extraordinarias

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 1755 de 2015, 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: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 19 de Febrero del 2019

**1-2019-002031**

Para: **cuencaabundio@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2019-004019**

ABUNDIO CUENCA

Asunto: Consulta 2019-0039

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0039 O-6-960 Ingresos de propiedad horizontal.pdf

Proyectó: WILMAR FRANCO FRANCO

Revisó: wilmar franco franco - luis henry moya 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v18

GD-FM-009.v17