

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-023071
Fecha de Radicado	30 de julio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0459
Tema	Cuotas de administración y descuento pronto pago en PH

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“A continuación me permito solicitar confirmación o no a la siguiente pregunta o inquietud respecto a los registros contables del descuento a la cuota de administración por pronto pago:”*

- 1. Los INGRESOS (I) por concepto de Cuotas de Administración deben ser iguales a los GASTOS (G) aprobados por Asamblea, tal como lo establece la Ley 675. El presupuesto debe estar balanceado  $I=G$ , la causación contable NO debe generar ni pérdidas ni ganancias por concepto de contribución de las expensas comunes (CA) vs los gastos totales del mes.*
- 2. NO aplicar descuento por pronto pago, puesto que el descuento legalmente es un MENOR INGRESO y así se debe causar contablemente y NO sumarlo como un gasto básico de funcionamiento, porque NO lo es.*
- 3. El valor del descuento NO se recauda por ende NO se monetiza en el flujo de fondos mes a mes, pero si incrementa la CA NETA que establece la LEY.*
- 4. Se debe aclarar en la próxima Asamblea la inconveniencia de la aplicación del descuento por pronto pago.*
- 5. El recaudo de las cuotas de administración para el año 2021, debe ser el valor NETO aprobado por Asamblea, sin descuento, indistintamente del día de pago dentro del mes correspondiente.”*

## 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
**[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20

Se debe precisar que la responsabilidad del presupuesto e informes a la Asamblea en una propiedad horizontal, son del administrador tal como lo señala la Ley 675 de 2001:

*“Artículo 51 – Funciones del Administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal
5. **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)** *Negrita y subrayado CTCP*

En el siguiente concepto emitido por el CTCP se indicó el proceso del ¿cómo? se deben reconocer los beneficios por pronto pago en cuotas de propiedad horizontal:

Concepto	Resumen
2018-1133 Del 29-01-2019	<p><i>“1) Una propiedad horizontal fijo la cuota de administración con beneficio por pronto pago en \$50.000 mensuales si cancela dentro de los 10 primeros días (1-10) , y fijo la cuota de administración por pronto pago en \$70.000 mensuales si cancela después del 11 de cada mes. ¿Cuál es el reconocimiento contable en estos casos?</i></p> <p><i>En estos casos la entidad deberá causar la cuota correspondiente en la fecha en que sea exigible por el monto total aprobado por la Asamblea de Copropietarios, y cuando el pago sea realizado la entidad contabilizará el descuento correspondiente como un menor valor del ingreso (...)</i></p> <p><i>Para la presentación se sugiere para efectos de presentación visualizar por “separado en los estados financieros o notas, el importe bruto de los ingresos causados y el valor de los descuentos otorgados por pronto pago, dada la importancia que estos valores podrían tener para los usuarios de los estados financieros”</i></p>

De manera complementaria, respecto de la forma adecuada de contabilizar las cuotas de administración, la respuesta a su consulta puede encontrarla en la orientación técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 o 3)-, donde se hace una amplia referencia al

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

tema de la contabilización de las expensas comunes y precisiones sobre manejo de presupuesto . Para la contabilización de las cuotas de administración se tendrán en cuenta las normas para instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos. Dicha orientación podrá accederla en el enlace <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>

Sobre temas de prepuesto igualmente le invitamos además a consultar concepto del CTCP 2018-0350 emitido el 06-06-2018 que podrá encontrar en <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73665fc7-1549-4796-91ab-76204498dbce>

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,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María 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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20