CTCP-10-00651-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
CARLOS ESCOBAR / MARIELA MANCHEGO MORENO
carescoba@hotmail.com
mariel41@hotmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-015719**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	21 de Mayo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0529 – CONSULTA
Código referencia:	R-3-960
Tema:	INQUIETUDES – 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, 2101, 2131, 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
"Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página http://www.ctcp.gov.co/ , enlace publicaciones - orientaciones técnicas."

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)
Cordial saludo.
De manera atenta solicitamos aclaración de diferentes puntos relacionados con la contabilidad en una propiedad horizontal, dado que la diferencia de opiniones ha generado desavenencias en nuestro edificio.

Somos propietarios de apartamento de un edificio de 48 apartamentos.

1. *Como se ejerce el derecho de inspección, si no se cuenta con la información en la oficina de administración del edificio?*
2. *Es obligación tener la información contable en la oficina de administración? O el administrador-contador la puede tener en su casa o en su oficina particular?*
3. *La ley 675 de 2001 en las funciones del Contador, su artículo 51, numeral 5. Dice "Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto". En el Edificio hay contador. ¿Quién elabora la contabilidad y quien es responsable de esa elaboración?*
4. *Actualmente es obligación expedir comprobantes de ingreso, de egreso, llevar libros auxiliares, etc?*
5. *Se deben elaborar los recibos de pago de expensas, así sea de manera virtual?*
6. *Como debe ser la liquidación de intereses por mora, teniendo en cuenta que el reglamento contempla una tasa inferior a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria?. Se debe aplicar la fórmula de interés simple o hay otra fórmula que aplique para estos casos?*
7. *Siguiendo con la liquidación de intereses, se toma el número de días que tiene el mes (28,29,30,31) o se unifica a 30 días mes?*
8. *Hasta que día se cobran los intereses de mora, ejemplo: Si se debe desde el primero de enero pero se abonó el 4 de abril, cuantos días de mora se cobra. Se toma desde el 1 de enero hasta el 3 de abril o se cuenta desde el 1 de enero hasta el 4 de abril (día en que se consignó el abono)?*
9. *Si se tiene una deuda que data desde el 2015 hasta la fecha, para la liquidación de los intereses de mora, se toma el interés autorizado por la asamblea de copropietarios para cada año (2014 a 2016 el 1.5%, 2017 el 2.1%, 2018 y 2019 el 2.2%)? O debe liquidarse toda la deuda con el interés estipulado para el año 2019? (...)"*

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.

1. *Como se ejerce el derecho de inspección, si no se cuenta con la información en la oficina de administración del edificio?*

Acerca de la pregunta 1, el CTCP se ha manifestado en las siguientes consultas:

No.	CONCEPTO	FECHA
2016-363	DERECHO DE INSPECCIÓN	19/07/2016

No.	CONCEPTO	FECHA
2017-418	DERECHO DE INSPECCIÓN	16/05/2017
2017-428	DERECHO DE INSPECCIÓN	05/06/2017

2. *Es obligación tener la información contable en la oficina de administración? O el administrador-contador la puede tener en su casa o en su oficina particular?*

4. *Actualmente es obligación expedir comprobantes de ingreso, de egreso, llevar libros auxiliares, etc?*

5. *Se deben elaborar los recibos de pago de expensas, así sea de manera virtual?*

En cuanto a las preguntas 2, 4 y 5, el CTPC se ha manifestado acerca de los documentos soportes de la contabilidad en los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-533	RETENCIÓN DE DOCUMENTOS	27/03/2015
2014-583	DOCUMENTOS SOPORTES	23/01/2015
2015-295	CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS CONTABLES	04/08/2015
2015-378	DOCUMENTOS DEL CONTADOR	01/07/2015
2015-426	RETENCION DE DOCUMENTOS	11/03/2016
2015-525	RETENCIÓN DE DOCUMENTOS	19/10/2015
2015-1039	DOCUMENTOS SOPORTES	14/03/2016
2016-299	REGISTROS Y DOCUMENTOS DE SOPORTE DE UNA COPROPIEDAD	18/05/2016
2016-819	DOCUMENTOS DEFINITIVOS	08/11/2016
2017-661	CONSERVACIÓN - DOCUMENTOS CONTABLES	23/08/2017
2017-784	RETENCIÓN DE DOCUMENTOS	17/10/2017
2017-1036	DOCUMENTOS CONTABLES QUE DEBE ENTREGAR UN CONTADOR	21/12/2017
2018-199	DOCUMENTOS DE SOPORTE	10/04/2018
2018-1058	DOCUMENTOS DE SOPORTE	17/12/2018
2019-033	CONSERVACIÓN DE LIBROS Y DOCUMENTOS	27/02/2019
2019-098	DOCUMENTOS DE SOPORTE	11/03/2019
2019-107	DOCUMENTOS DE SOPORTE	11/03/2019

3. *La ley 675 de 2001 en las funciones del Contador, su artículo 51, numeral 5. Dice "Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto". En el Edificio hay contador. ¿Quién elabora la contabilidad y quien es responsable de esa elaboración?*

Respecto a la pregunta 3, el artículo 51 de la ley 675 de 2001, establece:

> *"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:*
> *(...)*
> *5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto."*

Así las cosas, teniendo en cuenta el articulado anterior, el contador público es quien elabora la contabilidad y la responsabilidad de los estados financieros está en cabeza del administrador y del contador de la Copropiedad. Acerca de las funciones del contador público, este Consejo se ha manifestado en las siguientes consultas:

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-077	INCUMPLIMIENTO EN LAS FUNCIONES DEL CONTADOR	07/04/2014
2014-380	FUNCIONES DEL CONTADOR	28/11/2014
2016-192	FUNCIONES DEL CONTADOR, REVISOR FISCAL Y ADMINISTRADOR DE UNA COOPROPIEDAD	02/05/2016
2017-945	FUNCIONES DEL CONTADOR PÚBLICO	26/12/2017
2018-104	FUNCIONES DEL CONTADOR PÚBLICO	14/02/2018
2018-813	FUNCIONES DEL CONTADOR	16/10/2018
2018-923	FUNCIONES DEL CONTADOR	22/11/2018

6. *Como debe ser la liquidación de intereses por mora, teniendo en cuenta que el reglamento contempla una tasa inferior a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria?. Se debe aplicar la fórmula de interés simple o hay otra fórmula que aplique para estos casos?*

7. *Siguiendo con la liquidación de intereses, se toma el número de días que tiene el mes (28,29,30,31) o se unifica a 30 días mes?*
8. *Hasta que día se cobran los intereses de mora, ejemplo: Si se debe desde el primero de enero pero se abonó el 4 de abril, cuantos días de mora se cobra. Se toma desde el 1 de enero hasta el 3 de abril o se cuenta desde el 1 de enero hasta el 4 de abril (día en que se consignó el abono)?*

9. *Si se tiene una deuda que data desde el 2015 hasta la fecha, para la liquidación de los intereses de mora, se toma el interés autorizado por la asamblea de copropietarios para cada año (2014 a 2016 el 1.5%, 2017 el 2.1%, 2018 y 2019 el 2.2%)? O debe liquidarse toda la deuda con el interés estipulado para el año 2019?*

Para las preguntas 6, 7, 8 y 9, el CTCP se ha referido acerca de los intereses de mora, en las siguientes consultas:

No.	CONCEPTO	FECHA
2015-317	INTERESES DE MORA EN COPROPIEDADES	22/06/2015
2016-856	INTERESES DE MORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	01/12/2016
2018-040	INTERESES DE MORA - CUOTAS ORDINARIAS	30/01/2018
2018-320	INTERÉS DE MORA - PROPIEDAD HORIZONTAL	25/05/2018
2018-479	PH - R- INTERESES DE MORA	13/06/2018
2018-582	PH - R - INTERESES DE MORA	04/07/2018
2018-915	PH - MORA EN PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	19/10/2018

Para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/conceptos/2019 (Última revisión del enlace: 30-05-2019).

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página http://www.ctcp.gov.co/ , enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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,

LUIS HENRY MOYA MORENO
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Leonardo Varón Garcia

El progreso es de todos | Mincomercio

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

Bogotá D.C., 28 de Junio del 2019 **1-2019-015719**

Para: **mariel41@hotmail.com** **2-2019-018458**

MARI MARI

Asunto: SOLICITUD ACLARACION 2019-0529

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

LUIS HENRY MOYA MORENO_cont

CONSEJERO

Anexos: 2019-0529.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: LEONARDO VARON G