

CTCP-10-01639-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

**JOSE IGNACIO RODRIGUEZ RAMIREZ**

[narocpt01@hotmail.com](mailto:narocpt01@hotmail.com)

Asunto: Consulta: 1-2019-037288

**REFERENCIA:**

<b>Fecha de Radicado:</b>	<b>16 de diciembre de 2019</b>
<b>Entidad de Origen:</b>	<b>Consejo Técnico de la Contaduría Pública</b>
<b>N° de Radicación CTCP:</b>	<b>2019-1202-CONSULTA</b>
<b>Código referencia:</b>	<b>0-2-960</b>
<b>Tema:</b>	<b>Reconocimiento en propiedad horizontal</b>

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 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 tercero 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**

*Los temas relacionados con la propiedad horizontal se encuentran desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto.*

**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



## CONSULTA (TEXTUAL)

*Ref. Manejo Contable Propiedad Horizontal*

*En atención a discrepancias surgidas con una colega que integra el Comité Financiero del Condominio; a raíz de la aplicación de los marcos técnicos normativos de conformidad con la Ley 1314 de 2009; me permito solicitar concepto sobre los siguientes temas:*

*1. A raíz de la construcción de la Represa de Betania, se construyeron unas edificaciones para albergar a los ingenieros encargados de la construcción, además para las oficinas que sirvieron de sede a la Sociedad (...)*

*2. Al terminar la construcción de la represa, la Sociedad propietaria de los predios los transfirió en venta a un grupo de inversionistas del Departamento del Huila, los cuales crearon la Sociedad XX, para manejar el Hotel, como condición de la operación de venta, para generar turismo en la zona de la represa.*

*3. Los accionistas de la compañía fueron desenglobando las áreas y constituyendo condominios por los bienes construidos a raíz de la construcción de la represa de Betania. Los condominios existentes no se construyeron como tal, se fueron constituyendo en la media de los desenglobes y en la actualidad existen cuatro condominios.*

*4. La contabilidad surgida de tales condominios se unificó en una sola a raíz de la creación de la Junta Administradora de Condominios, cuando los propietarios aportaron una cuota extraordinaria para adquirir unas zonas comunes a la Sociedad XX, de la cual ellos eran accionistas. Los predios adquiridos fueron llevados a propiedad planta y equipo.*

*Anexo la siguiente nota donde describe apartes de lo sucedido.*

### **"NOTA No. 1 POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES:**

*La Junta Administradora de Condominios XX, es una entidad sin ánimo de lucro y legalmente constituida según escritura pública XX.*

*La Junta Administradora de Condominios de XX, se constituyó por los Condominios I, II, III y IV para asumir la función de administración que le correspondiera a éstos; entidades sin ánimo de lucro, regidas por lo Reglamentos de Propiedad Horizontal y legalmente constituidos (...)*

**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



*La Junta Administradora de XX, a partir de su creación, incorpora en su contabilidad, los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de cada uno de los condominios anteriormente descritos, como consecuencia de la función administrativa que le fue encomendada por estos y establecido en el parágrafo del artículo cuarto de la escritura de constitución descrita inicialmente.*

*El objetivo de la Junta Administradora de Condominios de XX, es administrar los Condominios y como consecuencia deberá recaudar las cuotas de administración con el propósito de cubrir los gastos que se requieran para el mantenimiento y conservación de los bienes de propiedad de cada uno”.*

*5. Por el valor de sus activos el condominio se clasifica en el grupo II, aplicando la convergencia a NCIF, de acuerdo a la normatividad existente, por lo tanto se rige por las NIIF para PYMES.*

*6. Contablemente se calcula la depreciación y se ha estimado un deterioro de las cuentas por cobrar de administración hasta el momento de la conversión a NIFC.*

*7. En la presentación de los Estados Financieros (Estado de Situación Financiera), se clasifica el fondo de imprevistos en el Activo NO Corriente por corresponder a un efectivo restringido, únicamente puede ser utilizado por la autorización de la Asamblea General de Propietarios. Como es un fondo restringido a disposición de la Asamblea, se ha clasificado como no corriente, cuando la Asamblea apruebe su destinación se clasificará como Activo Corriente.*

*8. Igualmente en el Estado de Resultados Integrales, los ingresos del Fondo de Imprevistos, se clasifica de acuerdo con la orientación impartida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como otros ingresos.*

*La solicitud respetuosa al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, es emitir un concepto sobre el tratamiento contable que se ha adoptado en este Condominio; debido a la posición de la colega del comité financiero (apoyo al Consejo de Administración), es que ella insiste que el Condominio debe clasificarse en el grupo III, independientemente del valor de los Activos y que no se debe calcular la depreciación porque no forma parte del presupuesto; además que se debe cancelar el deterioro porque las cuotas de administración están protegidas por la Ley. Respecto de la presentación en el Estado de Situación Financiera de los dineros recaudados para el Fondo*

**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



*de Imprevistos, aduce que el fondo de imprevistos es efectivo y como tal debe de clasificarse en el Activo Corriente.*

*Otro punto en discrepancia es con las cuotas de administración, clasificadas como cuentas por cobrar. Como hay propietarios que pagan anticipadamente, que se deben dejar esos saldos negativos (en rojo), en las cuentas por cobrar, así reflejen otra realidad económica, es decir son saldos de naturaleza crédito, que ha determinada fecha, no se ha devengado el ingreso por lo tanto es un pasivo técnico que tendría el Condominio.*

*Con estos interrogantes solicito al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, resolver la consulta sobre el criterio utilizado para el tratamiento contable utilizado en el Condominio.*

*En espera de una respuesta a la presente, de ustedes*

#### **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.

En primer lugar debemos anotar que en las funciones del CTCP no se incluye la de establecer si las políticas contables están conformes con un marco de información financiera aplicado por una entidad. Nuestras orientaciones son generales y no se espera que ellas sean aplicables a casos particulares. Por lo anterior, la administración, como responsable de los estados financieros, al certificarlos, declara que ellos cumplen los requerimientos del marco de información financiera. El Revisor Fiscal o el Auditor Externo al emitir una opinión sobre ellos, confirman que las afirmaciones de la administración son ciertas conforme a dicho marco de información financiera.

Respecto de los temas expuestos en su consulta, y que se relacionan con el reconocimiento, medición, presentación y revelación de transacciones y otros eventos o sucesos en una copropiedad, se encuentran desarrollados en el Documento de Orientación Técnica No 15, *Copropiedades de uso residencial*

**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



o *mixto* (Grupo 1, 2 y 3), los siguientes (tomado de la consulta 2019-0150):

- *Fondo de imprevistos* (no puede ser tratado como un pasivo, por parte de la copropiedad, la constitución del fondo debe realizarse a través de la creación de una cuenta bancaria restringida, que debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad).
- Tratamiento de las expensas comunes necesarias como un ingreso de la copropiedad.
- *Tratamiento de las expensas comunes extraordinarias*, dependiendo del origen y destino asignado a ellas.
- *Reconocimiento de los intereses de mora sobre las expensas*.
- *Deterioro de cuentas por cobrar*, de acuerdo con las normas establecidas en los Marcos Técnicos Normativos.
- *Baja en cuentas* de la cuenta por cobrar cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta.
- *Bienes comunes*, los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.
- *Los bienes comunes desafectados*, serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos.
- *Los gastos pagados por anticipado* cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan anticipadamente por varios períodos.
- *Los excedentes* (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- También se presenta un modelo de presentación de estados financieros de una copropiedad que aplica para pertenecer al grupo 3.

Finalmente incluimos a continuación algunas directrices generales sobre su consulta:

**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

### Clasificación de la propiedad horizontal (tomado de la consulta 2019-0150)

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

*"51. 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..."*

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad.
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

Condición	Grupo 2	Grupo 3
Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) <sup>1</sup> .		X
Entidades que no cumplan el requisito anterior	X	

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_publicaciones.php](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php)

<sup>1</sup> Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.



**Depreciación de elementos de propiedad, planta y equipo**

Frente a los bienes, la Orientación Técnica No. 15 *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto Grupo 1, 2 y 3* emitida por parte del CTCP, manifiesta: "En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad". Por lo anterior deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Los bienes de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, están en cabeza de cada uno de los copropietarios,
- Los bienes comunes desafectados (escritura pública a favor de la copropiedad), se reconocen como activos en los estados financieros de la copropiedad,
- Los activos adquiridos para uso de la administración de la copropiedad (computadores, enseres, muebles, etc.) se tratarán como elementos de propiedad, planta y equipo.

De acuerdo con lo anterior, si un activo se clasifica como elemento de propiedad, planta y equipo, se encuentra sometido a depreciación teniendo en cuenta la vida útil establecida y en algunos casos el valor residual, el cual afecta el resultado de la copropiedad.

Respecto del presupuesto, en los conceptos 2018-0350 y 2019-0103, se manifestó lo siguiente:

(...)

<b>Concepto</b>	<b>Presupuesto</b>
<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>
<i>Objetivo principal</i>	<i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i>
<i>Fondo de imprevistos</i>	<i>Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.</i>
<i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i>	<i>Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero si deben incluirse partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, entre otras.</i>

**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



Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.
-------------	--

*En conclusión, la depreciación corresponde con un concepto contable, que no debe incluirse en el presupuesto de la copropiedad, debido que no representa una salida de dinero, el cual es el objetivo del presupuesto. Respecto del Fondo de Imprevistos este no corresponde con un gasto para efectos financieros, pero si a un rubro que debe incluirse en el presupuesto por orden de la Ley 675 de 2001 la cual exige la creación de un fondo financiero (cuenta bancaria o encargo fiduciario) basado en un porcentaje del presupuesto fijado en la legislación o un porcentaje mayor, si este es aprobado por la asamblea de copropietarios”.*

De acuerdo con lo anterior una cosa son los estados financieros de propósito general donde la depreciación deberá mostrarse como un gasto del periodo, y la otra es el presupuesto de la copropiedad donde se elabora con otros propósitos, y se incluyen únicamente las partidas que afectan los recursos relacionados con el efectivo de la copropiedad.

#### **Deterioro de valor de las cuentas por cobrar**

Respecto del deterioro de cuenta por cobrar mediante concepto 2019-0414 el CTCP manifestó lo siguiente:

“(…)

- *Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar (incluido sus intereses), debe establecerse una cuenta por cobrar correctora (saldo crédito) donde se muestre el deterioro que disminuye dichas cuentas por cobrar;*
- *Al final del periodo, la entidad deberá evaluar la existencia objetiva de deterioro o recuperación de la cuenta por cobrar, en ese caso se registrará una pérdida por deterioro;*
- *La pérdida por deterioro se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo (cuenta por cobrar más intereses) y la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si el activo se llega a vender o realizar en la fecha del periodo sobre el que se informa;*
- *Si en periodos posteriores la cuantía reconocida como pérdida por deterioro acumulada en cuentas por cobrar se reduce (por pago del deudor o por variación en la medición) entonces deberá reconocerse un ingreso por recuperación de deterioro (párrafo 2.36).*

*De acuerdo con lo anterior, la copropiedad no debe evaluar el deterioro de las*





*cuentas por cobrar considerando únicamente los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, etc.), de tal manera que si encuentra que los valores podrían no ser recuperados entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro”.*

### **Clasificación como corriente o no corriente del efectivo mantenido por la copropiedad como “fondo de imprevistos”.**

De conformidad con el anexo 2 del DUR 2420 de 2015, párrafo 4.5 de la NIIF para PYMES, la definición de activo corriente:

*“Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:*

- (a) espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;*
- (b) mantiene el activo principalmente con fines de negociación;*
- (c) espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o*
- (d) el activo sea efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses siguientes a la fecha de presentación”.*

De acuerdo con lo anterior, la administración de la copropiedad deberá utilizar su juicio profesional para determinar si el dinero mantenido en entidades financieras correspondientes al fondo de imprevistos corresponde con la definición de activo corriente descrita en el párrafo anterior.

No obstante por tratarse de un efectivo restringido, si este no puede ser utilizado para cancelar pasivos por un periodo mínimo de doce meses siguientes a la fecha de presentación, el activo se clasificará como activo no corriente.

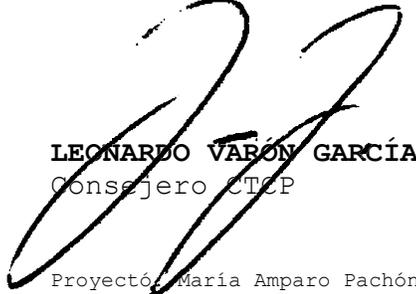
### **Cuotas de administración recibidas por anticipado**

Cuando una copropiedad recibe valores correspondientes a cuotas de administración correspondiente a periodos futuros, no podrá reconocer dicho recaudo como un ingreso en el estado de resultados, sino que retrasará su reconocimiento como ingreso, hasta el periodo al cual corresponda el recaudo, en este caso reconocerá en el estado de situación financiera un pasivo por ingresos recibidos por anticipado.



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,



**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, 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.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-037288

CTCP

Bogota D.C, 22 de enero de 2020

Señor(a)  
JOSE IGNACIO RODRIGUEZ RAMIREZ  
narocpt01@hotmail.com

Asunto : RV: scanner

Saludo: Damos respuesta mediante consulta 2019-1202

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: