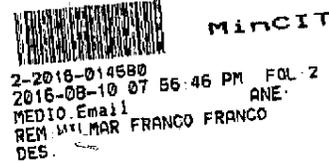


Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

CTCP-10-01008-2016

Bogotá, D.C.,



Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

Fecha de Radicado	13 de 07 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-560-CONSULTA
Tema	Como se deben reconocer los beneficios por pronto pago en cuotas de propiedad horizontal

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3º 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

Una PROPIEDAD HORIZONTAL fija la cuota de administración CON BENEFICIO POR PRONTO PAGO en \$ 50.000 mensuales si cancela dentro de los 10 primeros días (1 - 10).

Y fijó la cuota de administración SIN BENEFICIO POR PRONTO PAGO en \$70.000 mensuales si cancela después del 11 de cada mes. ¿Cuál es el reconocimiento contable en estos casos?

La propiedad horizontal pertenece al grupo 3 MICRO EMPRESAS, pero quiere llevar las NIIF Grupo 2 PYMES

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11

*Pregunta*

*¿Qué deben hacer los COPROPIETARIOS para legalizar esta decisión?*

**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.

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

- 1) Una propiedad horizontal fija la cuota de administración con beneficio por pronto pago en \$ 50.000 mensuales si cancela dentro de los 10 primeros días (1-10), y fijó la cuota de administración sin beneficio por pronto pago en \$70.000 mensuales si cancela después del 11 de cada mes. ¿Cuál es el reconocimiento contable en estos casos?

En estos casos la entidad deberá causar la cuota correspondiente en la fecha en que esta 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, en concordancia con lo establecido en el capítulo 12 del marco técnico de microempresas, y siempre que este se haga dentro del período de diez días probado por la Asamblea. Al presentar los estados financieros a la Asamblea de Copropietarios o a otros usuarios, sería pertinente que la entidad presentará por separado, en el cuerpo de los estados financieros o en las 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. Lo anterior se alinea con lo establecido en el numeral 12.2 del marco técnico del Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012 hoy recogido en el Decreto 2420 de 2015 anexo 3°) que indica lo siguiente:

*"12.2. Una microempresa incluirá en los ingresos solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir por cuenta propia. Para determinar el valor de los ingresos, la microempresa deberá tener en cuenta el valor de cualesquier descuento comercial, descuento por pronto pago y rebaja por volumen de ventas que sean reconocidas por la microempresa."*

Para mayor información véase la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitido por el CTCP, la cual puede consultar en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, orientaciones técnicas, Documento No. 15

- 2) La propiedad horizontal pertenece al grupo 3 Microempresas, pero quiere llevar las NIIF grupo 2 Pymes. ¿Qué deben hacer los copropietarios para legalizar esta decisión?

El estado de resultados y el estado de situación financiera de las microempresas están enmarcados en un sistema simplificado de contabilidad de causación, cuya base principal de medición es el Costo Histórico. No obstante lo anterior, las microempresas pueden utilizar, de acuerdo con las circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

o en la NIIF para PYMES<sup>1</sup>, y si este fuera el caso, la microempresa deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada (Ver numeral 2.2. del marco técnico del Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto 2420 de 2015).

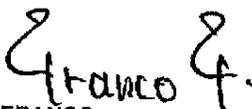
De acuerdo con lo anterior, antes de tomar la decisión voluntaria de cambio de Grupo, la copropiedad deberá analizar cuáles son las diferencias entre las políticas contables aplicadas por la Copropiedad, al aplicar el marco técnico del Grupo 3, y las que resultarían de aplicar el marco técnico del Grupo 2, dado que el marco técnico de las microempresas permite que una entidad clasificada en el Grupo 3 pueda utilizar otras bases de medición incluidas en las NIIF o en las NIIF para las Pymes. Lo anterior no significa que la entidad no esté obligada a aplicar políticas uniformes en sus estados financieros y a efectuar los ajustes necesarios que se derivan de los cambios en las políticas contables (Ver párrafo 3.5 del marco técnico del Decreto 2706 de 2012 recogido en el Decreto 2420 de 2015, anexo 3°).

En consecuencia, si después de efectuar el análisis, la copropiedad concluye que sigue siendo pertinente el cambio voluntario de Grupo, esta deberá considerar lo establecido en el artículo 1.1.2.5 del Decreto 2420 de 2015, que establece lo siguiente:

*Artículo 1.1.2.5. Aplicación obligatoria para entidades provenientes del Grupo 3. Las entidades que pertenezcan al Grupo 3 y luego cumplan los requisitos para pertenecer al Grupo 2, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en este título para la aplicación por primera vez de este marco técnico normativo. En estas circunstancias, deberán preparar su estado de situación financiera de apertura al inicio del período siguiente al cual se decida o sea obligatorio el cambio, con base en la evaluación de las condiciones para pertenecer al Grupo 2, efectuadas con referencia a la información correspondiente al período anterior a aquel en el que se tome la decisión o se genere la obligatoriedad de cambio de grupo. Posteriormente, deberán permanecer mínimo durante tres (3) años en el Grupo 2, debiendo presentar por lo menos dos períodos de estados financieros comparativos.*

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 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 CTCF

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

<sup>1</sup> Decreto 2706 de 2012. Art. 4°. Referencias normativas internacionales sobre información financiera. Todas las referencias para la aplicación de normas internacionales de información financiera de que trata el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas, serán aplicables en la fecha de expedición de tales normas internacionales de información financiera, en los términos de la Ley 1314 de 2009.