

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2023-026614
Fecha de Radicado	10 de agosto de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0385
Tema	Acreencias P.H. – Ley 1116 de 2006

**CONSULTA (TEXTUAL)**

“(...)

Por medio de la presente y teniendo en cuenta la función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública que es un organismo permanente, encargado de la orientación técnica-científica de la profesión y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país me permito formular las siguientes inquietudes, procurando nos indiquen técnicamente como proceder ante las siguientes situaciones:

1. ¿De acuerdo con la Ley 1116/06 y la Ley 675/01, en qué momento se deben considerar al día (no en mora) las expensas de Administración reportadas por una empresa a la que se le decreta la liquidación judicial?

- A) Desde el momento en que se decreta la liquidación judicial?
- B) Desde el momento en que se reconocen, gradúan y califican los créditos en la liquidación?
- C) Cuando se aprueba el acuerdo de liquidación y adjudicación de los créditos por parte de los acreedores.

2. ¿Cuál es el tratamiento contable de las obligaciones generadas por las expensas comunes a cargo de una sociedad admitida en el proceso de liquidación judicial?

- A) Se registran en mora hasta tanto se admite al proceso.
- B) Se mantienen en mora hasta tanto se califican los créditos?
- C) Se mantienen en mora hasta tanto se aprueba el acuerdo de liquidación y adjudicación de los créditos reconocidos?  
(...)”

**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

**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

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:

Dado que las leyes por usted citadas tienen finalidad y objeto completamente diferentes, en tanto que la Ley 675 de 2001 hace referencia únicamente a la propiedad horizontal, no se considera viable por su contenido, el que se pueda incluir para propósitos contables dentro del proceso de la insolvencia y reorganización para las sociedades a las cuales se refiere de manera específica la Ley 1116 de 2006, por lo cual debe entenderse que la primera pregunta tiene connotaciones de tipo jurídico para cuya solución no es competente el CTCP. Sin embargo, en la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) y para efectos contables, concluyó la siguiente definición de expensas comunes necesarias:

*“Expensas comunes necesarias: erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos, se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.*

*En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca (Sentencia C-738-02 de 11 de septiembre de 2002).*

*Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.”, mayorías que deben estar como lo exige la Ley, definidas dentro del contexto del Reglamento de Propiedad Horizontal.*

Ahora bien, como ayuda para su análisis y teniendo en cuenta el objeto de la Ley 1116 de 2006, por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones, le citamos lo siguiente:

*“CAPITULO IV.  
EFECTOS DEL INICIO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN.  
(...)*

*ARTÍCULO 21. CONTINUIDAD DE CONTRATOS. Por el hecho del inicio del proceso de reorganización no podrá decretarse al deudor la terminación unilateral de ningún contrato, incluidos los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios con fines diferentes a los de garantía. Tampoco podrá decretarse la caducidad administrativa, a no ser que el proceso de declaratoria de dicha caducidad haya sido iniciado con anterioridad a esa fecha.*

*Los incumplimientos de obligaciones contractuales causadas con posterioridad al inicio del proceso de reorganización, o las distintas al incumplimiento de obligaciones objeto de dicho trámite, podrán alegarse para exigir su terminación, independientemente de cuando hayan ocurrido dichas causales.*

**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

*El deudor admitido a un trámite de reorganización podrá buscar la renegociación, de mutuo acuerdo, de los contratos de tracto sucesivo de que fuera parte.*

*Cuando no sea posible la renegociación de mutuo acuerdo, el deudor podrá solicitar al juez del concurso, autorización para la terminación del contrato respectivo, la cual se tramitará como incidente, observando para el efecto el procedimiento indicado en el artículo 8o de esta ley. La autorización podrá darse cuando el empresario acredite las siguientes circunstancias:*

- 1. El contrato es uno de tracto sucesivo que aún se encuentra en proceso de ejecución.*
  - 2. Las prestaciones a cargo del deudor resultan excesivas, tomando en consideración el precio de las operaciones equivalentes o de reemplazo que el deudor podría obtener en el mercado al momento de la terminación. Al momento de la solicitud, el deudor deberá presentar:*
    - a) Un análisis de la relación costo-beneficio para el propósito de la reorganización de llevarse a cabo la terminación, en la cual se tome en cuenta la indemnización a cuyo pago podría verse sujeto el deudor con ocasión de la terminación;*
    - b) En caso que el juez de concurso autorice la terminación del contrato, la indemnización respectiva se tramitará a través del procedimiento abreviado y el monto que resulte de la indemnización se incluirá en el acuerdo de reorganización, en la clase que corresponda.*
- (...)*

#### **CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO E INVENTARIO DE BIENES.**

**ARTÍCULO 24. CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO.** *Para el desarrollo del proceso, el deudor deberá allegar con destino al promotor un proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, en el cual estén detalladas claramente las obligaciones y los acreedores de las mismas, debidamente clasificados para el caso de los créditos, en los términos del Título XL del Libro Cuarto del Código Civil y demás normas legales que lo modifiquen o adicionen.*

*Los derechos de voto, y sólo para esos efectos, serán calculados, a razón de un voto por cada peso del valor de su acreencia cierta, sea o no exigible, sin incluir intereses, multas, sanciones u otros conceptos distintos del capital, salvo aquellas provenientes de un acto administrativo en firme, adicionándoles para su actualización la variación en el índice mensual de precios al consumidor certificado por el DANE, durante el período comprendido entre la fecha de vencimiento de la obligación y la fecha de corte de la calificación y graduación de créditos. En el caso de obligaciones pagadas en varios contados o instalamentos, serán actualizadas en forma separada.*

*En esta relación de acreedores deberá indicarse claramente cuáles de ellos son los vinculados al deudor, a sus socios, administradores o controlantes, por cualquiera de las siguientes razones:*

- 1. Parentesco, hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil.*
- 2. Tener o haber tenido en los cinco últimos años accionistas, socios o asociados comunes.*

**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

3. Tener o haber tenido, en el mismo período indicado en el numeral anterior, representantes o administradores comunes.

4. Existencia de una situación de subordinación o grupo empresarial.

*Las reglas anteriores deberán aplicarse en todos los eventos donde haya lugar a la actualización de la calificación y graduación de créditos y los derechos de voto de los acreedores."*

(...)

CAPITULO VII.

*EFFECTOS, EJECUCIÓN Y TERMINACIÓN DE LOS ACUERDOS DE REORGANIZACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN.*

*ARTÍCULO 40. EFECTO GENERAL DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN Y DEL ACUERDO DE ADJUDICACIÓN. Como consecuencia de la función social de la empresa, los acuerdos de reorganización y los acuerdos de adjudicación celebrados en los términos previstos en la presente ley, serán de obligatorio cumplimiento para el deudor o deudores respectivos y para todos los acreedores, incluyendo a quienes no hayan participado en la negociación del acuerdo o que, habiéndolo hecho, no hayan consentido en él".*

Obsérvese que cuando se refiere a una sociedad, se entenderá que se refiere a una persona jurídica con ánimo de lucro, muy diferente a lo reglamentado por la Ley 675 de 2001, para las personas jurídicas sin ánimo de lucro a que se refiere esta norma.

En cuanto a la pregunta No. 2, de acuerdo con los términos de la consulta y que no sería el caso, en nuestro concepto, propio de los conjuntos residenciales así sean mixtos o comerciales, deberá atenderse en materia contable lo definido en el Anexo No. 5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, el cual, para el tratamiento contable de las obligaciones, establece lo siguiente:

*"Reconocimiento de pasivos*

*35. Una entidad que use la base contable del valor neto de liquidación reconocerá todos sus pasivos por el valor neto de liquidación, esto es el valor no descontado de efectivo o equivalentes de efectivo más los costos estimados necesarios en que se incurriría para liquidar o ser exonerado del pasivo.*

*36. Una entidad que use la base contable del valor neto de liquidación reconocerá todos sus pasivos, incluyendo los pasivos no registrados previamente en sus estados financieros, siempre que estos cumplan con los criterios de reconocimiento contenidos en esta norma. Los pasivos contingentes serán reconocidos siempre que exista una medición fiable y una base razonable para su estimación.*

(...)

*G. Principios de Revelación*

*Estados Financieros*

(...)

*Requerimientos de revelación*

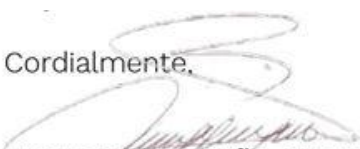
(...)

69. La entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación también tendrá en cuenta lo siguiente para la revelación de sus activos y pasivos:

- a. los activos que deban ser devueltos en especie a los propietarios de la entidad se deben presentar por separado.
- b. los pasivos se clasificarán en los estados financieros o en las notas, por su orden de prelación de pago legal, de acuerdo con lo establecido en las normas legales.
- c. el detalle de las acreencias insolutas y el valor de las pretensiones en curso promovidos por la entidad en liquidación.
- d. los activos se presentarán en el estado de los activos netos en liquidación teniendo en cuenta su naturaleza y grado de liquidez. La presentación corriente/no corriente no es adecuada cuando una entidad aplica la base contable del valor neto de liquidación, debido a que todos los activos son mantenidos para la venta y la entidad no puede iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto social. Las partidas del estado de operaciones de una entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación podrán ser clasificadas por su naturaleza. La clasificación por función no es el formato más adecuado para presentar el estado de operaciones de una entidad en liquidación, a menos que corresponda al desarrollo de operaciones de producción o comercialización necesarias para la liquidación.
- e. los estados financieros de una entidad que use la base contable del valor neto de liquidación deberán presentarse de forma comparativa con el período anterior, siempre que correspondan a la misma base de medición. No es adecuado ni técnico comparar los estados financieros de una entidad en liquidación con las cifras presentadas en períodos anteriores cuando la entidad operaba como un negocio en marcha.”

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera 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