

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-020757
Fecha de Radicado	13 de junio de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0314
Tema	Tratamiento contable – cuotas extraordinarias

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

En reunión extraordinaria de copropietarios se aprobó una cuota extraordinaria a cargo de los copropietarios en orden a impedir que un extrabajador del condominio siguiera adelante con su pretensión de reclamar ante la jurisdicción el pago de unas acreencias laborales que en su sentir se le adeudaban, originadas en el presunto despido sin justa causa. La Asamblea también facultó al Consejo de Administración para que adelantara las diligencias pertinentes en orden a llegar a un acuerdo con el trabajador, para impedir que siguiera adelante con su demanda; en el acuerdo con éste se debería determinar el monto y la fecha de pago del acuerdo. Formalizado dicho acuerdo con el trabajador se acordó que el valor transado se le pagaría a más tardar el treinta (30) de mayo de 2023 y surtido el pago el desistía de cualquier acción frente al Conjunto, como efectivamente sucedió.

Ante la negativa de unos copropietarios para pagar dicha cuota extraordinaria, el Consejo de Administración determinó que por tratarse de una acreencia en firme, misma que eventualmente podría tornarse más onerosa para los copropietarios en el evento de prosperar la demanda laboral; que los pagos que los propietarios hicieran al Conjunto, se imputarán primero al pago de la cuota extraordinaria y el excedente, se imputará al pago de las expensas ordinarias.

Con base en lo anterior, comedidamente les solicitamos nos colaboren con indicarnos si es legal imputar los pagos como se está haciendo, esto es, imputando los pagos de cada copropietario en primer lugar al pago de la cuota extraordinaria y el excedente, imputarlo al pago de la cuota ordinaria o expensas 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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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:

Acercas de la inquietud planteada por la consultante, este Consejo no es competente para evaluar la legalidad de actuaciones o procedimientos, sin embargo, dentro de la resolución de consultas referentes al tratamiento contable de cuotas extraordinarias, se han expedido los siguientes conceptos sobre este particular:

No.	CONCEPTO	FECHA
2016-673	registro contable cuotas extraordinarias	13/09/2016
2017-094	registro contable - cuotas extraordinarias	22/03/2017
2017-120	PH - cuotas extraordinarias	17/02/2017
2017-739	registro de cuotas extraordinarias en PH	18/09/2017
2017-840	Reconocimiento de cuotas extraordinarias y extraordinarias en PH	9/11/2017
2018-617	PH - cuotas extraordinarias	27/07/2018
2019-1073	reconocimiento contable cuentas extraordinarias	13/11/2019
2020-0700	reconocimiento cuotas extraordinarias	20/08/2020
2021-0350	reconocimiento ingresos por cuotas extraordinarias	17/06/2021

Adicionalmente, 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 “Coproiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas, que le ayudará a clarificar su inquietud. Al respecto se incluye sobre lo pertinente:

*“Las **expensas comunes necesarias** son las erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como para el pago de los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes de la copropiedad. Estas deben ser sufragadas por los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad, teniendo en cuenta que en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).*”

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias, y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan cuotas de administración y sostenimiento (Arts. 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

Las **expensas obligatorias** son expensas comunes diferentes de las necesarias, deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en la Ley 675. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

Cuando se origina el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro, los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

- a. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).
- b. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).
- c. Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:
 - i. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).
 - ii. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).** (Subrayado y resaltado fuera de texto).

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20