



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

Bogotá D. C., _ 23 de Octubre de 2007
CTCP N° 0141 / 2007

Señor(a):

000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

REFERENCIA:

FECHA DE LA CONSULTA....:	25 de Octubre de 2006
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Presentación Directa
N° DE RADICACIÓN CTCP...:	0000000
TEMAS.....:	CUENTAS POR COBRAR Y RESERVAS EN CONDOMINIO

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

ANTECEDENTES:

PARA SOLICITARLES EL VALIOSO CONCEPTO QUE ADELANTE LES INDICAMOS, LES DAMOS A CONOCER LA SITUACIÓN QUE SE HA PRESENTADO EN UN CONDOMINIO, QUE SE RESUME ASÍ:

TODOS LOS COMUNEROS, CON LA ÚNICA EXCEPCIÓN DE UNO DE ELLOS, SIEMPRE Y DURANTE VARIOS AÑOS CONSECUTIVOS PAGARON OPORTUNAMENTE SUS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, DE LAS CUALES, CONFORME AL REGLAMENTO INTERNO, SE TOMÓ MENSUALMENTE EL 5 % DE LAS MISMAS CON DESTINO A LA FORMACIÓN DE LAS RESERVAS ESTATUTARIAS DEL CONDOMINIO, HASTA LLEGAR A ACUMULAR PARA EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005 UNA CUANTIOSA CANTIDAD DE DINERO POR CONCEPTO DE RESERVAS. LAS RESERVAS, QUE ANUALMENTE FUERON CRECIENDO, SIEMPRE APARECIERON EN LOS BALANCES DE CADA AÑO, Y ESTUVIERON CONSIGNADAS EN BANCOS, CON EXCEPCIÓN DEL AÑO 2005, EN CUYO BALANCE DE FIN DE EJERCICIO ESTABAN LAS RESERVAS ACUMULADAS PERO SU TOTALIDAD YA NO APARECIÓ EN BANCOS, NI EN CERTIFICADOS DE



DEPÓSITO A TÉRMINO Ó EN OTRAS INVERSIONES, NI EN CAJA.

PARALELAMENTE EN LOS MISMOS BALANCES ANUALES EXISTIERON UNAS “CUENTAS POR COBRAR” AL COMUNERO QUE JAMÁS PAGÓ SUS CUOTAS, CUENTAS QUE TAMBIÉN FUERON CRECIENDO HASTA LLEGAR EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 A UNA CANTIDAD SUMAMENTE GRANDE.

EN LOS BALANCES DE TODOS LOS AÑOS ANTERIORES AL 2005 NUNCA SE DIJO QUE LAS “CUENTAS POR COBRAR” AL COMUNERO QUE NUNCA PAGÓ SUS CUOTAS, SE HUBIERAN CRUZADO Ó CASTIGADO CON CARGO A LAS RESERVAS, POR LO QUE SIEMPRE EXISTIERON, DE MANERA PARALELA, DOS REGISTROS CONTABLES: “RESERVAS ESTATUTARIAS” (CUYO CORRECTO VALOR APARECIÓ CONSIGNADO EN BANCOS HASTA EL AÑO 2004) Y “CUENTAS POR COBRAR” AL COMUNERO MOROSO. TAMBIÉN EN EL BALANCE DEL EJERCICIO DEL AÑO 2005 CONTINUARON APARECIENDO PARALELAMENTE LOS DOS REGISTROS CONTABLES, QUE IGUALMENTE CRECIERON, Y NO HUBO CRUCE ALGUNO ENTRE ELLOS, **CON LA ÚNICA DIFERENCIA DE QUE LA TOTALIDAD DE LAS CUANTIOSAS RESERVAS ACUMULADAS YA NO APARECIÓ EN BANCOS, CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO Ó OTRAS INVERSIONES, NI TAMPOCO EN CAJA.**

AL OBSERVAR QUE LA TOTALIDAD DE LAS CUANTIOSAS RESERVAS QUE SE HABÍAN ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005, DE CUYO CORRECTO TOTAL DABA CUENTA EL BALANCE, NO APARECÍA EN BANCOS, NI EN CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO Ó EN OTRAS INVERSIONES, NI TAMPOCO EN CAJA, SE LE PREGUNTÓ AL REPRESENTANTE LEGAL Y JEFE DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO POR EL SALDO DE LAS RESERVAS QUE CARECÍA DE RESPALDO EN BANCOS, CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO Ó OTRAS INVERSIONES, Ó EN CAJA, Y ESA PERSONA CONTESTÓ QUE ESE SALDO CORRESPONDE A LAS “CUENTAS POR COBRAR” AL COMUNERO QUE NUNCA PAGÓ SUS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, DEUDA CUYO TOTAL CONTINUO APARECIENDO EN EL BALANCE PORQUE NO SE CASTIGÓ CON CARGO A LAS RESERVAS. ENTONCES, AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005, EL BALANCE DABA CUENTA DE DOS COSAS: A) DE LA CUANTÍA DE LAS RESERVAS ESTATUTARIAS REALMENTE ACUMULADAS DURANTE SEIS AÑOS, SIN REDUCCIÓN ALGUNA DE LAS MISMAS EN DICHO AÑO, CUYO TOTAL YA NO APARECÍA EN BANCOS, NI EN CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO Ó EN OTRAS INVERSIONES, NI EN CAJA; B) DE LAS “CUENTAS POR COBRAR” AL COMUNERO INCUMPLIDO, CUYO MONTO JAMÁS SE REDUJO SEGÚN EL BALANCE Y POR EL CONTRARIO AUMENTÓ EN DICHO AÑO.

COMO ENTENDEMOS QUE LAS RESERVAS ESTATUTARIAS SE PUEDEN TOMAR



PARA ATENDER GASTOS IMPREVISTOS, Ó PARA CASTIGAR UNA CARTERA MOROSA, EN CUYO CASO EL VALOR DE LAS RESERVAS NECESARIAMENTE SE REDUCE EN LA MISMA CUANTÍA DEL GASTO Ó CASTIGO, Y EN EL BALANCE DEL AÑO 2005 NO APARECE ESA REDUCCIÓN, CON TODO RESPETO LE SOLICITAMOS A LA HONORABLE JUNTA CENTRAL DE CONTADORES EL FAVOR DE ABSOLVEMOS LAS SIGUIENTES DUDAS:

PREGUNTAS (Textuales):

1ª. ES CORRECTO QUE EN UN BALANCE LOS DINEROS RECAUDADOS POR CONCEPTO DE RESERVAS ESTATUTARIAS, DE CUYO MONTO DE CUENTA EL BALANCE, NO SE ENCUENTREN DEPOSITADOS EN BANCOS, CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO Ú OTRAS INVERSIONES, NI EN CAJA, CUANDO TAL DINERO NO SE HA UTILIZADO PARA SUFRAGAR GASTOS IMPREVISTOS Ó PARA CASTIGAR UNA CARTERA MOROSA?

2ª. EN EL CASO DE QUE SE UTILICE UNA RESERVA PARA ATENDER GASTOS IMPREVISTOS, EN EL BALANCE DEL RESPECTIVO AÑO EL MONTO DE LAS RESERVAS DEBE DAR CUENTA DE UNA REDUCCIÓN DE ELLAS EN LA MISMA CUANTÍA DEL VALOR DEL GASTO IMPREVISTO QUE SE ATENDIÓ CON LAS RESERVAS.?

3ª. EN EL CASO DE QUE CON CARGO A LAS RESERVAS SE CASTIGUE UNA “CUENTA POR COBRAR”, EN EL RESPECTIVO BALANCE DE DICHO AÑO EL MONTO DE LAS RESERVAS DEBE APARECER REDUCIDO EN LA MISMA CUANTÍA DEL CASTIGO?

4ª. EN EL EVENTO DE QUE UNA “CUENTA POR COBRAR” SE CASTIGUE CON CARGO A LAS RESERVAS, EL DINERO QUE SE TOMA DE ÉSTAS PARA EFECTUAR EL CASTIGO DEBE CONTINUAR APARECIENDO EN BANCOS, CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO, Ó EN CAJA, MIENTRAS NO SE GASTE EN OTRAS COSAS?

5ª. EN EL CASO DE QUE SE CASTIGUE UNA “CUENTA POR COBRAR” CON CARGO A LAS RESERVAS, PUEDE SER QUE, PARA NO OLVIDAR LA CARTERA CASTIGADA Y SIN AFECTAR EL BALANCE, EN ALGUNA PARTE SE CREE UNA NUEVA CUENTA POR CARTERA CASTIGADA PARA RECUPERAR CUANDO SE LE LLEGUEN A DESCUBRIR BIENES EMBARGABLES AL DEUDOR?

RESPUESTA:



Sea lo primero indicar al consultante, que en Colombia la contabilidad se rige por lo estipulado en el Decreto Reglamentario 2649 de 1993, el cual debe ser utilizado como bien lo indica su artículo 2°, por todas aquellas personas que de acuerdo con la ley están obligadas a llevar contabilidad o por quienes sin estar obligados pretendan hacerla valer como prueba.

Dado lo anterior, es pertinente aclarar que el término “Reservas”, utilizado por el condominio para el registro del hecho económico descrito en la consulta, no se ajusta a la definición que de éste término indica el decreto citado, pues este en su artículo 87 expresa:

“Artículo 87. Reservas o fondos patrimoniales. Las reservas o fondos patrimoniales representan recursos retenidos por el ente económico, tomados de sus utilidades o excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.

Las reservas o fondos patrimoniales destinados a enjugar pérdidas generales o específicas solo se pueden afectar con dichas pérdidas, una vez éstas hayan sido presentadas en el estado de resultados.”

De igual forma, se determinan las reservas ocasionales, así:

(...) valores apropiados de las utilidades líquidas, ordenadas por el máximo órgano social conforme a disposiciones legales, para fines específicos y justificados.

Las reservas ocasionales que ordene el máximo órgano social, sólo serán obligatorias para el ejercicio en el cual se hagan y el mismo podrá cambiar su destinación o distribuirlas cuando resulten innecesarias.

De lo expuesto por el consultante puede inferirse que los valores cobrados en las cuotas de administración no tenían una destinación específica, si no que tenía la intención de incrementar sus reservas estatutarias, operación esta que no se ajusta, como se dijo antes, a la definición del artículo 87, pues en cuanto al tratamiento contable de las reservas hay que entender que las mismas son valores que se toman directamente de las utilidades (entes comerciales) o excedentes (entidades sin ánimo de lucro).

En ese orden de ideas, en el entendido que el condominio esta utilizando una figura



que se asemeja al FONDO DE IMPREVISTOS contemplado por la ley 675 de 2001 para las entidades de propiedad horizontal, tema sobre el cual este organismos se pronunció en su orientación profesional 010 de diciembre de 2006 titulada EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL y del cual transcribimos el aparte correspondiente:

3.5.6. Fondo de Imprevistos:

3.5.6.1. Naturaleza: *El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece:*

“(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo”. (...)”

Así las cosas, el Fondo de Imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que implican la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración. Como consecuencia, la naturaleza del Fondo que establece la Ley 675, corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica, como por ejemplo una cuenta de ahorros, un fondo fiduciario liquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

El fondo de imprevistos se calcula del presupuesto de gastos anual, conformándose en una suma adicional a la cuota de administración.

3.5.6.2. Recaudo: *Al quedar incorporado el valor del fondo de imprevistos dentro del presupuesto de gastos, no hay necesidad de incluir en la cuenta de cobro al copropietario su valor en forma independiente, en tanto va a quedar inmerso dentro del valor total de la cuota de administración.*

Se trata pues, de una formalidad de tipo contable y de control



administrativo que implica que, al contabilizarlo, se separe el valor recaudado por concepto de la cuota ordinaria propiamente dicha, respecto del monto correspondiente al fondo de imprevistos.

(...)

3.5.6.3. Contabilización: *Antes de precisar la contabilización de los recursos del Fondo de Imprevistos, es importante presentar un análisis de las diferentes posibilidades de registro, bajo la luz del Decreto 2649 de 1.993, de tal suerte que se dé claridad al tratamiento contable definido.*

El Fondo de Imprevistos corresponde a recursos adicionales para atender situaciones no previstas, por tanto en el momento de su recaudo se adelantan cuotas extraordinarias, en las que se incurrirían en el momento de presentarse tal situación si no se tuvieran dichos recursos.

De lo anterior, se deduce que los dineros recibidos por concepto del Fondo de Imprevistos corresponden a otros ingresos de la copropiedad, diferentes a los recibidos de la cuota ordinaria de administración, pero que finalmente una vez presentada la situación inesperada se utilizaran para sufragar los gastos o inversiones que de ella se deriven.

(...)

3.5.6.4. Contabilización del Fondo de Imprevistos como un Ingreso. *Esta propuesta es acogida por el Consejo Técnico, dado que el Decreto 2649 de 1993, en el artículo 38 establece que "(...) Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, devengados por la venta de bienes, por la prestación de servicios o por la ejecución de otras actividades realizadas durante un período, que no provienen de los aportes de capital. (...) "*

Así las cosas, se reconocen los recursos del Fondo de Imprevistos como un Ingreso en el periodo en el que se causa, toda vez corresponde a flujos de dinero que recibe la copropiedad para el desarrollo del objeto para el cual fue creada, la administración de los bienes de los copropietarios, en este caso específico, se atenderán



situaciones inesperadas que pueden tener efectos en el bien común de los copropietarios.

Por tanto, al estar el Fondo de Imprevistos inmerso en la cuota de administración, se reconoce este valor total con un débito en cuentas por cobrar, y un crédito en la cuenta de Ingresos. Posteriormente, se realizará el traslado a la cuenta del disponible destinada específicamente para el Fondo de Imprevistos, acreditando la cuenta de caja o bancos, según sea el caso de recaudo. (EL RESALTADO NO ES DEL TEXTO)

Ahora bien, en el momento en que ocurra un imprevisto y que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675, se deba utilizar dicho fondo, tal situación se refleja en la contabilidad debitando la cuenta de gastos por el concepto del imprevisto, acreditado la cuenta del disponible que constituye el Fondo creado para tal fin.

A continuación se ilustra los asientos contables:

REGISTROS CONTABLES		
<u>Causación de los recursos.</u>		
CUENTAS POR COBRAR	XXXX	
INGRESOS		XXXX
Cuota Administración	XXX	
Fondo de Imprevistos	X	
<u>Recaudo de los recursos.</u>		
CAJA / BANCOS	XXXX	
CUENTAS POR COBRAR		XXXX
<u>Traslado de los recursos.</u>		
FONDO LÍQUIDO	X	
CAJA / BANCOS		X
<u>Utilización del fondo.</u>		
GASTO	X	
FONDO LÍQUIDO		X

Ahora bien, en caso de no utilizarse el Fondo de Imprevistos en el periodo en el que se causan los recursos, la copropiedad generará



excedentes en ese periodo, por lo menos por el valor de Fondo de imprevistos de ese año, los cuales se trasladarán al patrimonio. Así las cosas, es de gran importancia la revelación en las notas a los estados financieros, sobre la composición de los excedentes, de tal manera que no se dé destinación diferente a los recursos que conforman el Fondo de Imprevistos.

En el momento de ocurrir una situación que requiera la utilización del fondo, teniendo afectación en el estado de resultados, y por consecuencia se genera una pérdida en el ejercicio, esta pérdida se compensa con los recursos de los excedentes de los ejercicios anteriores correspondientes al Fondo de Imprevistos.

Trascrito el texto anterior, reiteramos que el fondo de imprevistos, solo puede utilizarse cuando hay erogaciones extraordinarias que lo ameriten y cuyo pago no esta contemplado dentro del presupuesto de gastos del periodo, por lo tanto la situación descrita por el consultante, en donde presumiblemente con cargo a las reservas se castigaron las cuentas por cobrar del comunero que esta en mora, es inadmisibles desde cualquier punto de vista, pues el castigo de cartera es un movimiento que no implica desembolso de dinero.

De otra parte, en lo referente al manejo de la cartera es prudente señalar que con base en las normas básicas que determinan la esencia sobre la forma, la prudencia y el reconocimiento de los hechos económicos, provisiones y contingencias, se deben constituir las estimaciones que protejan al condominio de la contingencia del no pago de los valores registrados en sus cuentas por cobrar.

Procede entonces el cálculo de provisiones por pérdida contingente de los valores a cobrar, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico; es decir, métodos de aceptación general y que tienen un respaldo sustancial de carácter profesional, como el análisis general de cartera vencida o el análisis individual de ésta.

Las cuentas que se consideren irrecuperables se deben reclasificar como deudas de difícil cobro y pueden ser objeto de castigo por pérdida o condonación, con los requisitos establecidos en la ley o los estatutos, aprobados previamente por el Consejo de Administración y registrarse en cuentas de orden para mantener su control histórico, sin olvidar que la práctica contable no exime el derecho de la recuperabilidad de la cartera y la obligación de la administración del condominio de continuar con las gestiones de cobro a que haya lugar.



CONSEJO TÉCNICO DE
LA CONTADURÍA
PÚBLICA

CTCP N° 0141 / 2007
_ 23 de Octubre de 2007 - 15:54
Página 9 de 9

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante, que su texto fue debatido y aprobado en sesión del _23 de Octubre de 2007 y que los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/jrpr

Documento1
23/10/2007 12:16