

**CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN COPROPIEDADES Y SU TRATAMIENTO
CONTABLE
(Concepto CCTCP 202 de Noviembre 12 de 1998)**

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

Se solicita concepto relacionado con : **“...si están bien contabilizadas en Ingresos Normales las cuotas de Administración de un Copropietario que desde 1988 no las paga, y a Diciembre 31/97 la deuda con intereses cargada en Cuentas por Cobrar de Difícil Recaudo está en más de 9.000.000.00, aumentando por lo tanto el superávit con Cuotas de Difícil Recaudo e incrementando así mismo el Patrimonio.**

Hasta el momento esta Deuda está en el aire porque no hay embargo judicial que la asegure, convirtiéndose creo en incobrable.

Yo opino que la Contabilización se está haciendo mal, y por eso les agradezco inmensamente nos digan cómo contabilizar este caso, o si por el contrario bastaría con colocarle una Nota a los Balances diciendo que el superávit y Patrimonio están incrementados en la suma por Cobrar del Copropietario moroso”.

2. ANTECEDENTES

Para efectos contables el artículo 62 del Decreto 2649 de 1993 definió las cuentas y documentos por cobrar y en su inciso tercero estableció la evaluación técnica de cartera, su recuperabilidad y su reconocimiento de la contingencia de pérdida de valor, no obstante no dispuso de ningún método de valuación. El artículo 450 del Código de Comercio estableció la apropiación de partidas para atender el deprecio, desvalorización y garantía patrimonial. El Decreto Reglamentario 187 de 1975 regula el tema de provisiones y su registro contable. En efecto su artículo 74 establece la provisión individual de cartera y el 75 el método general. Igualmente las entidades de control han expedido disposiciones sobre el tema como es el caso de la Circular Externa 002 de 1998 de la Superintendencia de Valores, la Circular Externa 100 de 1995 emanada de la Superintendencia Bancaria, la Resolución 2410 de 1995 y la Circular Externa 5 de 1997, también emanada de la Superintendencia Bancaria y la Resolución 3855 de 1993 de Dancoop (Hoy Dansocial), entre otras.

El Decreto 2649 de 1993, sobre la prudencia que debe considerarse para no sobreestimar o subestimar información contable, enunció ésta en su artículo 17.

3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Acerca de las cuentas por cobrar, su evaluación y constitución de provisión :

Artículo 450 del Código de Comercio inciso 2o. **“Para determinar los resultados definitivos de las operaciones realizadas en el respectivo ejercicio será necesario que se hayan apropiado previamente, de acuerdo con las leyes y con las normas de contabilidad, las partidas necesarias para atender el deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social”.**

Artículo 62 del Decreto 2649 de 1993 Cuentas y Documentos por Cobrar. **“Las cuentas y documentos por cobrar representan derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito...”**

“Al menos al cierre del período, debe evaluarse técnicamente su recuperabilidad y reconocer las contingencias de pérdida de su valor...”

El PUC para Comerciantes (Decreto 2650 de 1993) en su descripción para el uso de la cuenta 1390 “Deudas de Difícil Cobro” indica lo siguiente :

“Registra el valor de las deudas a favor del ente económico que no han sido atendidas oportunamente, bien sea por dificultades financieras del deudor u otra causa cualquiera. Para darle tal tratamiento debe encontrarse vencido el plazo estipulado y su cancelación o castigo sólo procede una vez se hayan agotado las gestiones de cobro pertinentes”.

En la sección “Dinámica”, el PUC para Comerciantes, para la cuenta 1399 provisiones afirma : **“Registra los montos provisionados por el ente económico para cubrir eventuales pérdidas de créditos, como resultado del análisis efectuado a cada uno de los rubros que conforman el grupo deudores. Es una cuenta de valuación de activo, de naturaleza crédito”.**

El Decreto 2649 de 1993 enuncia la norma de prudencia en su artículo 17 así : **“Cuando quiera que existan dificultades para medir de manera confiable y verificable un hecho económico realizado, se debe optar por registrar la alternativa que tenga menos probabilidades de sobrestimar los activos y los ingresos, o de subestimar los pasivos y los gastos”.** (El subrayado no es del texto)

4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

En la Circular Externa 002 de 1998 de la Superintendencia de Valores, en el Capítulo I, del activo : cuentas por cobrar, monto de las provisiones (que podemos aplicar por analogía) expresa:

“Todo documento o cuenta por cobrar cuya recuperación constituya una pérdida probable, se debe provisionar en su totalidad o, cuando menos, en la parte que de acuerdo con los análisis efectuados constituya una contingencia probable de pérdida”. (El subrayado no es del texto)

La Resolución No. 3855 de 1993, del DANCOOP (hoy Dansocial) en su artículo 5o. “Régimen de provisiones”, numeral primero : “Créditos con garantía personal” establece : **“Las provisiones serán de acuerdo con las edades de vencimiento, así :**

a. Obligaciones con más de 180 días de vencimiento : 50% y

b. Obligaciones con más de 360 días de vencimiento : 100%”

Par 1.- **“Estas provisiones se constituirán sobre el saldo insoluto de la obligación, más el valor de los rendimientos y otros gastos causados...”**

5. CONCEPTO DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto :

Para dar cumplimiento con el artículo 62 del Decreto 2649 de 1993 en cuanto se refiere a los términos **“al menos al cierre del período, debe evaluarse técnicamente su recuperabilidad y reconocer las contingencias de pérdida”**, en los entes económicos en los cuales las entidades de vigilancia, inspección o control no establezca un criterio específico para la evaluación de cartera y provisión, cuyo sistema de operaciones no origine regular y permanente créditos a su favor, se tendrá en cuenta la razonabilidad de recuperación de la cartera y en qué cuantía se considera recuperable, para con base en este análisis determinar la correspondiente provisión sobre lo que esta en duda de recuperar .

A su vez al año de vencida la deuda a más tardar, se recomienda clasificarla como “deudas de difícil recaudo” y de ahí en adelante, para atender con la norma de prudencia, los intereses se deberán causar en cuentas de orden - Derechos contingentes “interés por cobrar deudas de dudoso recaudo”.

En el caso particular de la consulta por ser una deuda con más de 3 años de vencida se recomienda constituir una provisión igual al ciento por ciento del valor insoluto de la deuda (deuda más interés) a Diciembre 31 de 1997 y los intereses causados durante 1998 se deberán controlar por cuenta de orden “interés por cobrar deudas de dudoso recaudo”. El anterior mecanismo debe realizarse hasta tanto la cuenta por cobrar no se considere incobrable. En tal circunstancia se cancelará la cuenta por cobrar contra su provisión y se controlará de ahí en adelante en cuentas de orden **“deudores de control activos castigados”**.