

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-020620
Fecha de Radicado	19 de julio de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0385
Tema	Actuación revisor fiscal en cuentas por cobrar - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“RECONOCIMIENTO INTERESES DE MORA SOBRE CUENTAS POR COBRAR EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(...) yo he implementado este modelo en una copropiedad de la cual soy su Revisor Fiscal:

- (...) La tasa de interés de mora aplicable para el mes de julio de 2022 es del 31,92% lo cual arroja intereses de mora a cobrar del mes de julio de 26.600 um. Esta Copropiedad expide y remite la Cuenta de Cobro (no se genera factura electrónica) por este valor, cuyo registro propuesto es:*

<i>Cuentas</i>	<i>Cargos</i>	<i>Descargos</i>
<i>Cuentas por cobrar – Intereses de mora</i>	<i>26.600</i>	
<i>Cuentas por cobrar – Deterioro de cuentas por cobrar</i>		<i>26.600</i>

Este asiento lo propongo porque:

- Los intereses de mora por cobrar son activos e ingresos contingentes.*
- Los intereses de mora se cobran y acumulan como cuenta por cobrar actualizada, base para la certificación del Administrador soporte de los cobros prejurídico o jurídico.*
- No infla o sobreestima los ingresos de la copropiedad ni las utilidades de la misma. Tampoco las cuentas por cobrar.*
- Se registran en el ingreso cuando el copropietario pague efectivamente o se realice, base de caja permitida para las microempresas.*
- Los intereses de mora no se presupuestan y no son base para calcular el Fondo de Imprevistos*

- El copropietario paga la cuenta en el mes siguiente:*

<i>Cuentas</i>	<i>Cargos</i>	<i>Descargos</i>
<i>Efectivo en bancos</i>	<i>26.600</i>	
<i>Cuentas por cobrar – Intereses de mora</i>		<i>26.600</i>
<i>Cuentas por cobrar – Deterioro de cuentas por cobrar</i>		

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

<i>Cuentas</i>	<i>Cargos</i>	<i>Descargos</i>
	26.600	
<i>Ingresos de actividades ordinarias – Intereses de mora</i>		26.600

3. *La política contable de las copropiedades indica que el plazo de pago de las cuentas de cobro por expensas es dentro del mismo mes. A partir del siguiente mes las cuentas no pagadas ya se comienzan a tornar de difícil cobro. Para este caso, procedemos:*

<i>Cuentas</i>	<i>Cargos</i>	<i>Descargos</i>
<i>Cuentas por cobrar – Deudas de difícil cobro</i>	xxx	
<i>Cuentas por cobrar – Expensas comunes ordinarias</i>		xxx
<i>Cuentas por cobrar – Intereses por mora</i>		xxx
<i>Total</i>	xxx	xxx

En este caso las Cuentas por cobrar por Intereses de mora se cargarán a las Cuentas por cobrar Deudas de difícil cobro.

En cuanto al deterioro de las cuentas por cobrar por expensas comunes ordinarias y de las deudas de difícil cobro en mi opinión no requieren estimación toda vez que el inmueble es la garantía real el cual incluso se llega a rematar judicialmente en algunos casos, previa intervención de los abogados que cobran jurídicamente.

Sobre el particular les elevo las siguientes preguntas a título consultivo:

1. *¿La contabilidad aquí propuesta de los intereses de mora es viable adoptarla en una copropiedad?*
2. *¿Es procedente la reclasificación de las cuentas por cobrar vencidas a las deudas de difícil cobro?*
3. *¿Es razonable no registrar deterioro de activos para posibles pérdidas considerando que las cuentas por cobrar a los copropietarios están soportadas con la garantía real del inmueble?”*

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

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

respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Ante todo es pertinente, aclarar que en contabilidad no existen “cargos” y “descargos”. Lo que existe es la partida doble (debe/haber) para el reconocimiento de los diferentes elementos de los estados financieros (activos, pasivos, ingresos, costos y gastos) en los libros contables sobre hechos económicos originados en una entidad.

En relación con las preguntas planteadas por el peticionario, debemos indicar que en cumplimiento de las funciones que son propias del CTCP, no está la de servir de órgano consultor en particular, sino que las respuestas como se expuso, son de carácter general. Sí mismo se aclara que el responsable de la contabilidad en una copropiedad es el Administrador, tal como lo establece el artículo 51 numeral 5 de la Ley 675 de 2001. Por lo tanto, en las políticas contables que son aprobadas por la administración, se debe estipular lo relacionado con el tratamiento general de las cuentas por cobrar, políticas que deberán estar también en concordancia respecto de los intereses a que hubiere lugar por retardo en el pago de las expensas comunes conforme al artículo 30 de la Ley 675 de 2001 y con el reglamento de la propiedad horizontal. Además todos los procedimientos administrativos deben ser tratados directamente con la administración y el consejo de administración, los cuales deben ser autorizados por la asamblea general de copropietarios.

Principio básico de Independencia:

Ley 43 de 1990

Artículo 7 literal b) *“El Contador Público debe tener independencia mental en todo lo relacionado con su trabajo”.*
Artículo 37.3 *“Independencia. En el ejercicio profesional, el Contador Público deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiere considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad, con respecto a los cuales la independencia, por las características peculiares de la profesión contable, debe considerarse esencial y concomitante.”*

DUR 2420 de 2015. Anexo 4. Sección 290

“290.6 La independencia comprende:

- a) Actitud mental independiente. La actitud mental que permite expresar una conclusión sin influencias que comprometan el juicio profesional, permitiendo que una persona actúe con integridad, objetividad y escepticismo profesional.*
- b) Independencia aparente. Supone evitar los hechos y circunstancias que son tan relevantes que un tercero con juicio y bien informado, sopesando todos los hechos y circunstancias específicos, probablemente concluiría que la integridad, la objetividad o el escepticismo profesional de la firma o del miembro del equipo de auditoría se han visto comprometidos. “*

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

Finalmente, se considera por el CTCP que el revisor fiscal implemente en ejercicio del cargo, un modelo para el reconocimiento intereses de mora sobre cuentas por cobrar en entidades de propiedad horizontal, podría estar violando el principio ético de **independencia** que garantizan la imparcialidad y objetividad de sus juicios al inmiscuirse en decisiones administrativas que le corresponden al revisor fiscal velar porque se ajusten a las normas legales, estatutarias y decisiones de la asamblea, como lo establece el artículo 207 del Código de Comercio, a cuya norma remite supletivamente el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como con secuencia de la Ley 675 de 2001 respecto de las funciones del revisor fiscal, y esto pudiera ser revisado por el Tribunal Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores, como organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Cosa distinta es que se identifiquen durante las revisiones realizadas por el revisor fiscal, desviaciones a las directrices establecidas en los marcos de información financiera, la Ley 675 de 2001, los estatutos, así como a las disposiciones legales, en relación a las cuentas por cobrar y al reconocimiento de los intereses sobre el retardo en el pago de las expensas comunes, caso en el cual el revisor fiscal debería impartir las instrucciones que considere sobre las deficiencias normativas o de control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad conforme al artículo 207 citado y a la NIA 265 en cumplimiento de los objetivos que corresponden a un revisor fiscal en la realización de su trabajo.

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,



CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Jay Bolaño T.

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