



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

Bogotá D.C., Septiembre 4 de 2006

OFCTCP/074 /2006

XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXX

**Ref.: Consulta - CLASIFICACION DE CARTERA VENCIDA EN EL BALANCE**

En desarrollo y previo el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos previstos en el artículo 23 de la Resolución 002 de 2005, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

**ANTECEDENTES:**

EN ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARGO CALLE 183, EN LA PRESENTACIÓN DEL OS ESTADOS FINANCIEROS, ESTOS FUERON CLASIFICADOS , EL ACTIVO EN CORTO Y LARGO PLAZO ESOS ES CIERTO, PERO LO QUE NO ENTIENDO ES POR QUE LA CUENTA DE DEUDORES POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN SANCIONES POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS Y LOS RESPECTIVOS INTERESES POR MORA.

LAS ANTERIORES CUENTAS QUE TIENE 360 DÍAS Y MÁS DE VENCIDAS, FUERON CLASIFICADAS COMO ACTIVO A LARGO PLAZO, A SABIENDAS QUE SI ESTÁN VENCIDAS SE DEBEN HACER EFECTIVAS INMEDIATAMENTE.

NO ENTIENDO SI AL PREGUNTARLE AL REVISOR FISCAL ME CONTESTA, LAS CUENTAS QUE ESTAN MORA SE CLASIFICAN A LARGO PLAZO.

ACASO Y DE ACUERDO A LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD, LA CARTERA QUE SE CLASIFICA A LARGO PLAZO ES AQUELLA QUE TIENE VENCIMIENTO DESPUÉS DE UN AÑO, Y NO CARTERA VENCIDA YO CREO QUE LA CARTERA DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE DEBE CLASIFICAR POR EDADES Y A CORTO PLAZO Y NO EN LARGO PLAZO COMO LO HACE EL REVISOR FISCAL

## PREGUNTA No 1 (Textual)

SOLICITO A USTEDES EL FAVOR SE ORDENE A QUIEN CORRESPONDA DAR LA ORIENTACIÓN AMPLIA Y NECESARIA, SOBRE EL MANEJO Y CLASIFICACIÓN DE ESTE TIPO DE CARTERA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

## RESPUESTA:

Para dar respuesta a su solicitud, es pertinente informarle que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública emitió el día 30 de septiembre de 2003 la Orientación Profesional 007 titulada **“EJERCICIO PROFESIONAL EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS”**, de la cual extraeremos los siguiente apartes:

**Numeral 3.4 CONTABILIDAD** *La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.*

*Las entidades de propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2º del Decreto 2649 de 1993, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.*

**Numeral 3.5.5. PROVISIONES** *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 a la entidad de la contingencia del no pago de la totalidad de contribuciones, multas, intereses y sanciones a cargo de los copropietarios, residentes, arrendatarios y terceros.*

*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 cartera vencida.*

*Las cuentas que se consideren irrecuperables se deben reclasificar como deudas de difícil cobro y pueden ser objeto de cancelación por pérdida o condonación, con los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal o en las decisiones de los órganos de dirección y administración, sin olvidar que la práctica contable no exime el derecho de la recuperabilidad de la cartera y la obligación de la administración de la copropiedad de continuar con las gestiones de cobro a que haya lugar.*

Igualmente es necesario tener en cuenta los siguientes artículos del Decreto Reglamentario 2649 de 1993 que establece:

**Art. 9 Período.** *El ente económico debe preparar y difundir periódicamente estados financieros, durante su existencia.*

*Los cortes respectivos deben definirse previamente, de acuerdo con las normas legales y en consideración al ciclo de las operaciones.*

*Por lo menos una vez al año, con corte al 31 de diciembre, el ente económico debe emitir estados financieros de propósito general.*

**Art. 19 Importancia.** *Los Estados Financieros, cuya preparación y presentación es responsabilidad de los administradores del ente, son el medio principal para suministrar información contable a quienes no tienen acceso a los registros de un ente económico. Mediante una tabulación formal de nombres y cantidades de dinero derivados de tales registros, reflejan, a una fecha de corte, la recopilación, clasificación y resumen final de los datos contables*

**Art. 115. Norma general sobre revelaciones.** *En forma comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía de cada uno de los siguientes asuntos, preferiblemente en los respectivos cuadros para darles énfasis o subsidiariamente en notas:*

*(...)*



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

*4. Principales clases de activos y pasivos, clasificados según el uso a que se destinan o según su grado de realización, exigibilidad o liquidación, en términos de tiempo y valores.*

**Para tal efecto se entiende como activos o pasivos corrientes aquellas sumas que serán realizables o exigibles, respectivamente, en un plazo no mayor a un año, así como aquellas que serán realizables o exigibles dentro de un mismo ciclo de operación en aquellos casos en que el ciclo normal sea superior a un año, lo cual debe revelarse.** (la negrilla y el subrayo son nuestros)

Dado lo expuesto en los párrafos anteriores se puede concluir que el conjunto residencial al ser un ente económico organizado esta obligado a llevar contabilidad y por tanto debe cumplir con lo consagrado en el decreto Reglamentario 2649 de 1993 el cual establece los lineamientos necesarios para desarrollar esta labor en debida forma, por ello es necesario que el conjunto tenga en cuenta que al momento de elaborar su balance general este debe estar separado en corriente y largo plazo teniendo en cuenta la lo establecido en el artículo 115 numeral 4 del citado Decreto 2649 de 1993.

Dado lo anterior las cuentas por cobrar se clasifican en El Balance General dentro del Activo corriente cuando su realización tiene un plazo menor a un año, o cuando están dentro del ciclo de operación de la entidad, si este es superior a un año, lo cual debe revelarse; caso contrario, las cuentas por cobrar se clasifican en El Balance General dentro del Activo no Corriente cuando no cumple con estas características.

Por lo tanto, en lo referido por el consultante al rubro de deudores, se debe dejar claro que estas cuotas e intereses ya están vencidos es decir que de acuerdo a lo consignado en los párrafos anteriores, estas deudas debería estar provisionadas y reclasificadas como cuentas de "Difícil o dudoso Cobro", mostrándose en el cuerpo del Balance General en la parte del Activo Corriente.

## **PREGUNTA No 2 (Textual)**

CUALES SON LOS ESTADOS FINANCIEROS MINIMOS QUE DEBE PRESENTAR UN CONJUNTO RESIDENCIAL, YA QUE SOLO ESTÁN PRESENTANDO BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS

## RESPUESTA:

Los Estados Financieros e informes que debe presentar un Conjunto Residencial son los expresamente relacionados en la Ley 675 de 2001, como son:

El Balance General  
El estado de Ingresos y Egresos, y  
La ejecución presupuestal.

Sin embargo, es pertinente informar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública recomienda que sea tenido en cuenta el numeral 3.6 de su Orientación Profesional 007 que contempla:

**3.6. ESTADOS FINANCIEROS** *Conforme el numeral 4 del artículo 51 del Capítulo XI de la Ley 675 del 2001 se establece la obligatoriedad de la presentación del informe anual a la asamblea general de copropietarios incluyendo el balance general, el estado de ingresos y egresos, más conocido como estado de resultados, y la correspondiente ejecución presupuestal.*

*La administración de las entidades de propiedad horizontal podrá presentar los estados financieros de propósito general determinados en el Capítulo IV, sección I del Decreto 2649 de 1993, debiendo cumplir las normas sobre revelaciones establecidas en el capítulo 3º del título 2º del mismo decreto, los cuales deben estar certificados y cuando sea del caso dictaminados.*

**Art. 21. Estados financieros de propósito general.** *Son estados financieros de propósito general aquellos que se preparan al cierre de un período para ser conocidos por usuarios indeterminados, con el ánimo principal de satisfacer el interés común del público en evaluar la capacidad de un ente económico para generar flujos favorables de fondos. Se deben caracterizar por su concisión, claridad, neutralidad y fácil consulta. Son estados financieros de propósito general, los estados financieros básicos y los estados financieros consolidados.*

**Art. 22. Estados financieros básicos.** *Son estados financieros básicos:*

- 1. El balance general.*
- 2. El estado de resultados.*
- 3. El estado de cambios en el patrimonio.*
- 4. El estado de cambios en la situación financiera, y*



CONSEJO TÉCNICO  
DE LA CONTADURÍA  
PÚBLICA

*5. El estado de flujos de efectivo.*

Para tener acceso a la orientación profesional mencionada se puede consultar nuestra página web [www.jccconta.gov.co](http://www.jccconta.gov.co) icono del Consejo Técnico

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

**MARIA VICTORIA AGUDELO VARGAS**  
Presidente

MVAV/jrpr