

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

| | |
|-----------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2021-018855 |
| Fecha de Radicado | 21 de junio de 2021 |
| Nº de Radicación CTCP | 2021-0381 |
| Tema | Propiedad Horizontal – Deterioro de valor en cuentas por cobrar |

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Existe una copropiedad sometida así régimen de propiedad Horizontal llamada CENTRO COMERCIAL (...) P.H, es de naturaleza comercial, consta de aproximadamente de 190 unidades comerciales y percibe algunos ingresos por arrendamiento de áreas comunes, el presupuesto de ingresos para 2021 es de 338 millones de pesos anuales, cuenta con un sólo empleado y sus activos totales para 31 de diciembre de 2020 son de \$77.946.392.

Frente a este Centro Comercial me gustaría hacer dos consultas:

- 1) Por indicación de la Revisoría Fiscal, se adoptaron las Normas de Información Financiera para el Grupo 2, quisiera saber si el Centro Comercial (...) debía adoptar estas normas o cuales según su información financiera.*
- 2) Como Política contable, y también por indicación del Revisor Fiscal se tiene “La política del centro comercial (...) establece deteriorar el 100% de las cuentas por cobrar con vencimiento superior a 30 días y relacionadas con las expensas comunes o extraordinarias.”, esto implica que prácticamente el 90% de la cartera de la copropiedad esté deteriorada, quisiera saber si esta política contable está aplicada de manera correcta, toda vez que tratándose de una PH la cartera es respaldada por los bienes inmuebles de cada propietario y es relativamente fácil iniciar los procesos ejecutivos para su cobro.*

Espero me puedan ayudar con estas dos consultas, aclarando que el tema me preocupa, toda vez que soy propietaria dentro de este Centro Comercial y con preocupación veo que, sobre todo la cuenta de deterioro de cartera crece en proporciones gigantes cada año.”

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:

Respecto de las normas que debe aplicar una persona jurídica que administra la propiedad horizontal

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

“51. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)”

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto...”

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad;
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

| Condición | Grupo 2 | Grupo 3 |
|---|---------|---------|
| Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) ¹ . | | X |
| Entidades que no cumplan el requisito anterior | X | |

¹ Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, la entidad debe observar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), el cual puede consultarse en el siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php

En conclusión, si la copropiedad cumple los requisitos para aplicar la contabilidad simplificada de microempresas podría haber adoptado este marco simplificado, no obstante de forma voluntaria también es posible la adopción del marco simplificado de la NIIF para las Pymes. No obstante lo anterior deberá analizarse si en la práctica se originan diferencias importantes entre la aplicación de uno u otro marco normativo, es posible que al aplicar la norma del grupo 3, las cifras obtenidas en los estados financieros de la copropiedad sean similares a las obtenidas aplicando las normas del grupo 2, un marco de información financiera simplificado que pueden aplicar entidades sin responsabilidad pública de rendir cuentas.

Respecto de la política contable sobre deterioro de cuentas por cobrar

La política contable del centro comercial, debe corresponder al marco de información financiera que está aplicando, según lo que se menciona en la consulta la Propiedad Horizontal adopto las Normas de Información Financiera para el grupo 2. El Marco Normativo Contable y Financiero de NIIF para Pymes, describe en la medición posterior de los instrumentos financieros², de acuerdo con lo siguiente:

- A diciembre 31 (periodo sobre el que se informa), **la entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor** de las cuentas por cobrar mantenidas por la propiedad horizontal (11.21);
- La evidencia objetiva de que una cuenta por cobrar está deteriorada** incluye información observable de los siguientes sucesos que causan la pérdida: (a) **dificultades financieras** significativas del copropietario, (b) **incumplimiento** en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias o por otros conceptos; (c) la propiedad horizontal, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del copropietario, **otorga a éste concesiones** que no le habría otorgado en otras circunstancias; o (d) pase a ser probable que el copropietario entre en **quiebra o en reorganización financiera** (11.22);
- Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor**, la copropiedad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados (11.21);

² Tomado DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para Pymes, Sección 11, Párrafo 11.14

- La evaluación del deterioro de valor de una cuenta por cobrar **se recomienda realizar sobre cada copropietario analizado de manera individual**, excepto que hacerlo de manera agrupada sea más relevante (11.24);
- La propiedad horizontal medirá la pérdida por deterioro de valor de una cuenta por cobrar, por la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que recibiría por si vendiese la cuenta por cobrar a un tercero, en la fecha sobre la que se informa (11.25). Para la propiedad horizontal también se recomienda estimar el importe que recuperaría tras realizar un cobro jurídico o por otra vía legalmente aceptada;

Mantener una regla sobre la medición de la pérdida por deterioro de valor de una cuenta por cobrar (por ejemplo las vencidas mayores a “X” número de días) no se recomienda, a menos que corresponda con una estimación estadística o de otra forma de las pérdidas que obtendría la entidad al recuperar el importe de las cuentas por cobrar. En este caso debe considerarse que las cuentas por cobrar vencidas mayores a 30 días se deterioran en un 100%, debe corresponder a estadísticas de la entidad que sustenten que el importe a recuperar sobre las mismas sea de “0” pesos, en caso contrario, deberá considerarse el procedimiento establecido anteriormente.

En conclusión, la decisión de reconocer el deterioro de valor sobre las cuentas por cobrar con más de 30 días de vencida, es una desviación de los requerimientos de la NIIF para las Pymes, aun cuando los requerimientos de deterioro de valor se fundamentan en un modelo de pérdida incurrida, esto es en información objetiva que exista en la fecha de cierre, lo que requiere una evaluación individual de cada uno de los casos de copropietarios en mora. Tal como usted lo indica, esta política puede afectar de manera importante la situación financiera de la copropiedad, su rendimiento o desempeño y la capacidad para evaluar la capacidad de generar flujos de efectivo por la copropiedad.

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,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Leonardo Varón García / Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

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