



Consejo Técnico de la
Contaduría Pública

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



190

Bogotá D. C., 20 de agosto de 2010
OFCTCP/000 001

Señora
DORIS CAÑAS PERALTA
Dorisc78_@hotmail.com
Ciudad.

REFERENCIA:	
FECHA DE LA CONSULTA.....:	30 de Marzo de 2010
ENTIDAD DE ORIGEN.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº DE RADICACIÓN CTCP....:	N/D
TEMAS.....:	

Apreciada Señora:

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6º. de la Ley 1314 del 13 de Julio de 2009, procede a dar respuesta a la consulta planteada por usted.

Teniendo en cuenta que el párrafo del artículo 13 de la Ley 1314 del 13 de Julio de 2009: "Las normas sobre contabilidad, información financiera o aseguramiento de la información expedidas con anterioridad a la expedición de la mencionada Ley, conservaran su vigor hasta que entre en vigencia una nueva disposición expedida en desarrollo de esta Ley que las modifique, reemplace o elimine"

PREGUNTA:

" ... CORDIALMENTE SOLICITO SU COLABORACIÓN ES DE CARÁCTER OBLIGATORIO REALIZAR PROVISIÓN DE CARTERA A PROPIEDAD HORIZONTAL YA QUE EL DECRETO 2649 ARTÍCULO 52 QUE DICE ESTO ES CON EL FIN DE CUBRIR PERDIDAS PROBABLES Y CON RESPECTO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL YA QUE EL DECRETO 2649 ARTÍCULO 52 DICE QUE ESTO ES CON EL FIN DE CUBRIR PERDIDAS PROBABLES Y CON RESPECTO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL LA PERDIDA NO ES PROBLEMA (SIC) YA QUE ESTA SE RECUPERA A CORTO A LARGO PLAZO".

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia



Consejo Técnico de la
Contaduría Pública

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



RESPUESTA:

En atención a la consulta anteriormente expuesta el Consejo Técnico ha emitido la orientación profesional No. 010 de 2007 referente a las Propiedades Horizontales, documento que se adjunta, y que a su vez puede ser consultado a través de la página web www.jccconta.gov.co.

No obstante lo anterior, a continuación se realiza algunas precisiones:

PROVISIÓN CARTERA

La contabilidad en Colombia debe ceñirse conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados – PCGA – los cuales están enmarcados en el Decreto 2649 de 1993.

El Decreto 2649 en los artículos 52 y 67 establece:

*“(...) Art. 52. Provisiones y contingencias. **Se deben contabilizar provisiones para cubrir pasivos estimados, contingencias de pérdidas probables así como para disminuir el valor reexpresado si fuere el caso de los activos, cuando sea necesario de acuerdo con las normas técnicas.***

Las provisiones deben ser justificadas, cuantificables y confiables.

Una contingencia es una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes, que implican duda respecto a una posible ganancia o pérdida por parte de un ente económico, duda que se resolverá en último término cuando uno o mas eventos futuros ocurran o dejen de ocurrir.

Las contingencias pueden ser probables, eventuales o remotas.

Son contingencias probables aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es posible que ocurran los eventos futuros.

Son contingencias eventuales aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, no permite predecir si los eventos futuros ocurrirán o dejarán de ocurrir.

Son contingencias remotas aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es poco posible que ocurran los eventos futuros.

La calificación y cuantificación de las contingencias se debe ajustar al menos al cierre de cada período, cuando sea el caso con fundamento en el concepto de expertos.(...)” (La negrilla no hace parte del texto original)

“(...) Art. 62. 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.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la
Contaduría Pública**

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



Las cuentas y documentos por cobrar a clientes, empleados vinculados económicos, propietarios, directores, las relativas a impuestos, las originadas en transacciones efectuadas fuera del curso ordinario del negocio y otros conceptos importantes, se deben registrar por separado.

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

Teniendo en cuenta la naturaleza de la partida y la actividad del ente económico, normas especiales pueden autorizar o exigir que estos activos se reconozcan o valúen a su valor presente.

Sin perjuicio de lo dispuesto por normas especiales, para la preparación de estados financieros de períodos intermedios es admisible el reconocimiento de las contingencias de pérdida con base en estimaciones estadísticas. (...)

Así las cosas, en el momento en que un propietario no cumpla en el tiempo establecido con el pago de la cuota de administración, este monto seguirá reflejado en cuentas por cobrar; se afirma lo anterior dado que cuando la administración emitió las cuentas de cobro debió registrar en la contabilidad la cuenta por cobrar (débito) y el ingreso (Crédito) a cada uno de los copropietarios, dando así cumplimiento a la norma técnica de causación, señalada en el artículo 48 del Decreto 2649, así:

"(...) Art. 48. Contabilidad de causación o por acumulación. Los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente.(...)"

Ahora bien, en correspondencia con el artículo 52, anteriormente transcrito, las cuentas por cobrar deben ser evaluadas técnicamente al cierre de cada periodo, para determinar la recuperabilidad de su monto, así como las contingencias que pueden presentarse.

Al finalizar el periodo, y de acuerdo a un método de reconocido valor técnico se deben calcular los valores que se estiman tienen el riesgo de no ser recaudados, este valor se contabiliza registrando un gasto de provisión de cartera (débito) y una provisión deudores en el activo (crédito).

De la misma forma señala la Orientación Profesional No. 010, que en el momento de realizar el cálculo de la provisión de cartera, se debe contar con un método de reconocido valor técnico de tal suerte que se garantice el cumplimiento de las normas básicas de esencia sobre la forma, prudencia y la norma técnica sobre reconocimiento de los hechos económicos, establecidas en el Decreto 2649, así:

"(...) Art. 11. Esencia sobre forma. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto



Consejo Técnico de la
Contaduría Pública

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio.

Art. 17. Prudencia. Cuando quiera que existan dificultades para medir de manera confiable y verificarle un hecho económico realizado, se debe optar por registrar la alternativa que tenga menos probabilidades de sobreestimar los activos y los ingresos, o de subestimar los pasivos y los gastos.

Art. 47. Reconocimiento de los hechos económicos. El reconocimiento es el proceso de identificar y registrar o incorporar formalmente en la contabilidad los hechos económicos realizados.

Para que un hecho económico realizado pueda ser reconocido se requiere que corresponda con la definición de un elemento de los estados financieros, que pueda ser medido, que sea pertinente y que pueda representarse de manera confiable.

La administración debe reconocer las transacciones en la misma forma cada período, salvo que sea indispensable hacer cambios para mejorar la información.

En adición a lo previsto en este decreto, normas especiales pueden permitir que para la preparación y presentación de estados financieros de períodos intermedios, el reconocimiento se efectúe con fundamento en bases estadísticas. (...)" (La negrilla no hace parte del texto original)

En este marco, conforme a lo expuesto en el caso de la consulta, los valores que adeudan los copropietarios deben ser reconocidos como cuentas por cobrar, y evaluar su recuperabilidad o no, con el fin de establecer las respectivas provisiones. No obstante, dado que existe un mecanismo de cobro de estos valores establecido por la Ley 675 de 2001, que produce una probabilidad muy baja de pérdida, se deben reconocer otros factores como el valor del dinero en el tiempo, dado que no es lo mismo recuperar los recursos hoy que recuperarlos a lo largo del tiempo.

EXCEDENTES

Las Copropiedades corresponden a personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o la del conjunto. El origen de su operación proviene de la administración de los bienes de los copropietarios, quienes a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias para el fin de la administración, previa una planeación presupuestal de ingresos y egresos.

Por tanto, la copropiedad administra unos recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación del edificio o conjunto, a través de las cuotas de administración, las cuales son contabilizadas como ingresos.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia



**Consejo Técnico de la
Contaduría Pública**

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



En el desarrollo de esta actividad se puede generar un excedente, que deberá ser trasladado como parte del patrimonio de la Copropiedad, a través de las reservas o fondos que se designen en los estatutos o en la Asamblea General de Copropietarios.

De esta manera, los excedentes originados en la administración de la propiedad horizontal serán destinados a las reservas establecidas conforme a la Ley 675 y en conformidad con lo establecido en la Asamblea General de Copropietarios.

El Decreto 2649 de 1993, marco conceptual la contabilidad en Colombia, define en el artículo 87 las reservas o fondos patrimoniales como "**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 afectarse con dichas pérdidas, una vez estas hayan sido presentadas en el estado de resultados." (La negrilla y el subrayado no hacen parte del texto original)

Así las cosas, los excedentes que genere la copropiedad no pueden distribuirse entre los copropietarios, ni tampoco cruzarse con cuentas por cobrar, sólo pueden destinarse para la creación de fondos patrimoniales, los cuales aprobará la asamblea de copropietarios y decidirá su destinación.

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 atende, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Esperanza García
Revisó y aprobó: LAOR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Carrera 13 No. 28-01, Piso 5 Pbx (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, Colombia