

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-012114 / 1-2021-012115
Fecha de Radicado	19 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0247
Tema	Deterioro – Cuotas de administración - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

Es muy usual que en el sector de la propiedad horizontal, al cual pertenecen los conjuntos residenciales y condominios, se presenten moras en el pago de las cuotas de administración. La administración de los conjuntos residenciales y condominios, a través de la copropiedad inicien procesos jurídicos que en algunos casos son muy demorados.

Sin embargo, es claro que las deudas que tengan los copropietarios tienen una garantía real, la cual el propio inmueble, toda vez que al venderlo lo primero que tienen que pagar es las deudas con la copropiedad y se les prohíbe a los notarios elevar a escritura pública la venta del bien inmueble.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que al reconocer un deterioro por incumplimiento del pago en las cuotas de administración puede tener un impacto significativo en los estados financieros, es correcto reconocer el deterioro de cuentas por cobrar.”

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes

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

términos:

Es importante recordar que respecto del tema de cuentas por cobrar, el anexo 3 del decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, manifiesta lo siguiente:

- *Los intereses que generen las cuentas por cobrar pendientes de cobro se reconocerán en el estado de resultados como un ingreso, afectando la cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada en el instrumento, o en este caso por los copropietarios (párrafo 6.5 y 7.6);*
 - *Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar (incluido sus intereses), debe establecerse una cuenta por cobrar correctora (saldo crédito) donde se muestre el deterioro que disminuye dichas cuentas por cobrar (párrafo 7.5);*
 - *Al final del periodo, la entidad deberá evaluar la existencia objetiva de deterioro o recuperación de la cuenta por cobrar, en ese caso se registrará una pérdida por deterioro (párrafo 2.34);*
 - *La pérdida por deterioro se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo (cuenta por cobrar más intereses) y la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si el activo se llega a vender o realizar en la fecha del periodo sobre el que se informa (párrafo 2.35);*
 - *Si en periodos posteriores la cuantía reconocida como pérdida por deterioro acumulada en cuentas por cobrar se reduce (por pago del deudor o por variación en la medición) entonces deberá reconocerse un ingreso por recuperación de deterioro (párrafo 2.36).*
- De acuerdo con lo anterior, la copropiedad no debe evaluar el deterioro de las cuentas por cobrar considerando únicamente los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, etc.), de tal manera que si encuentra que los valores podrían no ser recuperados entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro. Cualquier recuperación del deterioro genera un ingreso relacionado con la recuperación de deterioro de periodos anteriores, a menos que corresponda con un ajuste del gasto por deterioro”.*

En conclusión, cuando exista incertidumbre respecto del recaudo de una cuenta por cobrar en una propiedad horizontal, deberá estimarse su importe recuperable al cierre de cada periodo. El importe recuperable corresponde a la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si la cuenta por cobrar se llega a recuperar en la fecha del periodo sobre el que se informa. Para realizar las estimaciones pueden utilizarse la técnica de valor presente, por ejemplo, estimar los valores esperados que serán recuperados, ajustados por la probabilidad de ocurrencia, descontados a una tasa sin riesgo. La orientación No. 18 - Aplicación de las Normas de Información Financiera y Normas de Aseguramiento de Información como consecuencia de la declaratoria de pandemia del coronavirus COVID-19, emitida por el CTCP, incorpora una explicación de esta metodología.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Para realizar las estimaciones de los importes recuperables de la cartera adeudadas por copropietarios, también deberán tenerse en cuenta las evaluaciones realizadas por los encargados de efectuar los cobros por medios judiciales, con base en ello, y utilizando el importe más probable que será recuperado pueden establecerse las estimaciones de deterioro de la cartera.

Finalmente es importante anotar, que la estimación de pérdidas por deterioro, no anula las obligaciones de los copropietarios, la administración deberá disponer de estados de cuenta actualizados que permitan conocer las cifras adeudadas, en su totalidad, así ellas, hayan sido objeto de provisión en los estados financieros, esto incluye también los intereses de mora, los cuales en algunos casos son llevados en cuentas de memorando o control, como las cuentas de orden. La baja en cuenta de las carteras adeudadas, solo se dará cuando se realice el pago, o se haya tomado la decisión, por parte del órgano correspondiente, de condonar dichas obligaciones.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015: “los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

Cordialmente,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Wilmar Franco F.

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