

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-013495
Fecha de Radicado	19 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0283
Tema	Tratamiento contable – Cuentas por cobrar - PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

*Muy amablemente solicito me ayuden a poder aclarar unas dudas con respecto a la información de los estados financieros de una copropiedad.*

*A corte de 31 dic del año 2019, no aparece un apartamento como deudor, pero posterior a la fecha de fin de año, y estados financieros aprobados en asamblea, el administrador junto con el consejo deciden (más exactamente en junio del .año siguiente) no hacer válido un recibo de pago de un propietario del año 2019 y meten procedo (sic) jurídico, el juez no conocedor de contabilidad juzga o condena al "supuesto deudor" a pagar el valor del recibo más intereses.*

*Agradezco me aclaren esto, la deuda no existe ya que el contador certifico los estados financieros y reitero el apartamento no es deudor.*

*Hasta donde tengo entendido, la cartera morosa es la que queda certificada en el balance a 31 de diciembre, no puede ni debe ser retroactivo y peor aun cuando se tienen los recibos de pago.*

*Quedo atenta a respuesta pronta y oportuna, ya que necesito recuperar ese dinero cobrado injustamente. (...)*”

### 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:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

La Orientación técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), acerca de las cuentas por cobrar establece lo siguiente:

*“Cuentas por cobrar (Ver Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIIF 9; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Sección 11; Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, Capítulo 7.)*

*Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja.*

*Las cuentas por cobrar de una copropiedad deben ser registradas al costo (valor de la factura o documento equivalente) si se aplican las normas del Grupo 3; al precio de la transacción, si se aplican las normas del Grupo 2, o al valor razonable, si la copropiedad aplica las normas del Grupo 1. En la mayoría de casos las cuentas por cobrar no serán objeto de descuento, ya que estas se clasifican como partidas corrientes, por lo que su registro inicial será al costo o al precio de la transacción, en la fecha en que sea exigible el pago. En algunos casos podría existir un componente de financiación significativo, que sería necesario reconocer por separado, por ejemplo: cuando hay componentes importantes de cuentas por pagar cuyo pago esta diferido en períodos mayores de un año.”*

Así mismo, acerca del reconocimiento de las cuentas por cobrar, y de manera particular para las copropiedades (Grupo 3), se establece lo siguiente:

Detalle	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 3, 7
Medición inicial	7.3 Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico. 7.4 Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente.
Medición posterior	7.5 Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36 7.6 La microempresa debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.
Clasificación de activos financieros	3.5 Una microempresa mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que, tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la microempresa o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación. Con el fin de mejorar la presentación o calidad de los estados financieros, las causas del cambio que afecte la uniformidad de la presentación de los estados financieros, deberán revelarse en una nota a los estados financieros.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

En lo referente a las cuotas de administración en mora, la Orientación Técnica No. 15, se establecen directrices entorno al tratamiento contable de las cuotas vencidas por cobrar, incluidas las referencias sobre la forma de reconocer el deterioro de estas partidas. Citamos el texto en mención:

***“Deterioro de las cuentas por cobrar (activos financieros)***

*Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar las contingencias de pérdida (deterioro) de sus cuentas por cobrar, las cuales se derivan del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, de las multas y sanciones, de los intereses de mora y de otras deudas de los copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.*

*Para tal fin, se considerarán los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro contenidos en los MTN que resulten aplicables. El cuadro No. 5 presenta un resumen de estos principios.*

*Las estimaciones de las contingencias de pérdida de las cuentas por cobrar se fundamentan en los flujos esperados y en las tasas del mercado, las cuales permiten obtener una medición fiable de las pérdidas por deterioro. Este procedimiento, que aplica la técnica denominada enfoque de ingresos, es un procedimiento aceptado para la estimación de las pérdidas por deterioro, el cual evita que el valor en libros de la cartera no sea superior a su valor recuperable. No es adecuado mantener las cuentas por cobrar por sus costos históricos o valores nominales, si existen contingencias de pérdida que disminuyen el valor registrado en libros de estas partidas.*

*Las cuentas que se consideren irrecuperables, deben ser presentadas en una cuenta separada denominada “deudas de difícil cobro” neto de las estimaciones de pérdidas por deterioro, y reveladas adecuadamente. Estas partidas deberán ser dadas de baja cuando se cumplan los requerimientos de baja en cuenta, o cuando las obligaciones se condonen o extinguen por otros medios (Ver artículo 1625 del Código civil, Modo de extinción de las obligaciones), y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, o existan las autorizaciones necesarias de los órganos de dirección y administración. La copropiedad deberá establecer las directrices para la baja en cuenta o castigo de las cuentas por cobrar vencidas, y mantener los procedimientos y actividades necesarias para realizar las gestiones de cobro.*

*En este marco, los valores que adeudan los propietarios morosos son reconocidos inicialmente como cuentas por cobrar, cuando éstas son exigibles y al cierre de cada período se evalúa su recuperabilidad y se reconocen las pérdidas por deterioro correspondientes, cuando el valor en libros es superior a su valor recuperable.*

***Baja en cuenta de las cuentas por cobrar***

*La copropiedad considerará los principios de baja en cuenta que resulten aplicables, según el MTN en el que haya sido clasificada la entidad. El cuadro 6 presenta un resumen de los principios de baja en cuenta de los activos financieros.*

*En general las cuentas por cobrar se darán de baja en cuenta cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta. Para la mayoría de los casos la baja en cuenta se dará cuando la cuenta por cobrar es cancelada o cuando la obligación se extingue por algunos de los modos consagrados en el Código Civil (Ver. Art. 1625 y 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano Rodríguez

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20