



CTCP-10-000576-2018

Bogotá, D.C.,

MincIT
2-2018-008902 REF: 1-2018-006076
2018-05-23 11:06:54 AM FOL: 1
MEDIO: Postexpress ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: ALCIRA DE SILVA

Señora

ALCIRA DE SILVA

Carrera 78D No.35-60 Sur, Barrio Supermanzana Siete de Kennedy

Asunto: Consulta 1-2018-006076

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	11 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018—300 CONSULTA
Tema	Deterioro y castigo de cuotas por cobrar y fondo de imprevistos en una copropiedad

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

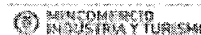
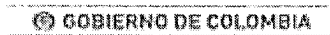
El reconocimiento de pérdidas por deterioro (provisiones de cuotas por cobrar) opera como un mecanismo para evitar que las cuentas por cobrar (activos) se presenten por un importe superior al que se estima que será recuperado. Si no se reconociera el deterioro de las cuotas por cobrar, el patrimonio estaría sobrestimado dado que el importe neto de las cuotas por cobrar que se estima serán recuperadas podría ser significativamente inferior al importe presentado en libros, por concepto de las cuotas vencidas e intereses de mora.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



CONSULTA (TEXTUAL)

"... me dirijo a usted para solicitarle me aclare algunas dudas que tengo con respecto a la contabilidad que se lleva en el Barrio Supermanzana Siete de Kennedy, de acuerdo a la cartilla que presentan para una asamblea general de copropietarios 2017-2018, así: (...)

(...) 2. *Cómo funciona el fondo de imprevistos, como se reglamenta y para que debe ser utilizado?*

3. En la página 17 nota 3 DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

- Puede quedar en ceros dentro de la cuenta deudores y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

- CxC Carlos Prada	2017 \$00.	2016 \$4.537.297
- CxC Patricia Sánchez	2017 \$00.	2016 \$10.311.949

¿Quién autoriza la condonación de estas deudas?

- Deterioro de Cartera: *¿Qué quiere decir deterioro de cartera? Ver cifras a 2017 – 2016*
Expensas y servicios comunes 2017 \$192.678.000 2016 \$166.378.845

Contablemente ¿Qué quiere decir? O acaso es ¿el vencimiento de cuotas que no se pueden cobrar pasados cinco años?

4. *¿Están obligados a pagar algún impuesto por el usufructo o cobro de parqueaderos en las vías públicas? ¿Qué es un parqueadero comunal, sabiendo que no existen espacios privados?*

5. En la página 13 – Nota 8 PATRIMONIO

Reserva fondo de imprevistos ley 675/2001

Patrimonio por concepto de fondo de imprevistos sería a favor o en déficit como dice total pasivo y patrimonio año 2017 \$628.728.782 y año 2016 \$577.741.930 ¿esa plata corresponde al fondo de imprevistos y está a favor de la Supermanzana Siete?

¿Estos \$485.430.982 son dineros que deben existir en caja o en bancos a favor de la Supermanzana Siete?

Como acote (sic) anteriormente, en la Supermanzana Siete de Keneddy no existen zonas comunales privadas."



CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Deterioro de cuentas por cobrar y condonación de las deudas

El análisis por deterioro de las cuotas por cobrar a copropietarios y la condonación de estas obligaciones deben tratarse como dos temas separados, y cumplir las disposiciones establecidas en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

El reconocimiento de pérdidas por deterioro (provisiones de cuotas por cobrar) opera como un mecanismo para evitar que las cuentas por cobrar (activos) se presenten por un importe superior al que se estima que será recuperado. Si no se reconociera el deterioro de las cuotas por cobrar, el patrimonio estaría sobrestimado dado que el importe neto de las cuotas por cobrar que se estima serán recuperadas podría ser significativamente inferior al importe presentado en libros, por concepto de las cuotas vencidas e intereses de mora.

El reconocimiento de dichas estimaciones es uno de los principales retos que tienen los responsables de la preparación de los estados financieros de una copropiedad, y por consiguiente, la revelación de la forma en que fueron realizadas dichas estimaciones es fundamental para que los usuarios de los estados financieros puedan tomar decisiones y para evaluar la situación financiera y el estado de actividades (desempeño) de una copropiedad.

En relación con el castigo de las cuotas por cobrar vencidas (que se entiende se aplica para aquellas que han sido totalmente provisionadas), la decisión de eliminarlas de los estados financieros es una decisión que deberá efectuarse con fundamento en la Ley y el reglamento de la copropiedad, el cual para una mayor transparencia puede considerar que esta sea aprobada por la Asamblea de copropietarios, dado el efecto que esto tiene para aquellos copropietarios que cancelan oportunamente sus obligaciones.

De otra parte, el procedimiento aplicado para determinar el importe del deterioro de las cuotas por cobrar al final de cada período, así como de los intereses de mora causados y no pagados (provisiones de cuotas e intereses de mora por cobrar), deberá ser definido por los responsables de los estados financieros y revelado en el resumen de políticas contables de la copropiedad. Para tal fin, se tendrá en cuenta toda la información disponible sobre los riesgos de crédito que afectan las posibilidades de recaudo de las cuotas e intereses de mora por cobrar.



Fondo de Imprevistos

En relación con la forma de contabilización del fondo de imprevistos, le recomendamos revisar el concepto 2018-282, en donde se incorpora un resumen de los conceptos emitidos por el Consejo, y se hacen otras precisiones con relación a los rendimientos generados por este fondo. Este concepto, y otros emitidos por el CTCP, pueden ser consultados en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Para mayor claridad, incluimos a continuación un ejemplo hipotético, en el cual se establecen los registros contables para los recursos recaudados por concepto de fondo de imprevistos:

Ejemplo: Una copropiedad causa durante el período de su informe financiero cuotas ordinarias por valor de \$50.000, y \$5.000 por concepto del fondo de imprevistos. Durante el período se recauda el 80% de las cuotas ordinarias y del fondo de imprevistos, quedando un saldo vencido del 20% en la cuenta de cuotas por cobrar. Durante el periodo del informe se utiliza el 50% del fondo de imprevistos en la pintura del edificio, gastos que no fueron previstos en el presupuesto de ingresos y gastos de ese período; el otro 50% es mantenido para ser utilizado en otros períodos.

Los registros contables serían los siguientes:

Descripción	Debito	Crédito
Causación cuotas ordinarias y fondo de imprevistos		
Cuentas por Cobrar – Cuotas ordinarias	\$50.000	
Cuentas por Cobrar – Fondo de Imprevistos	5.000	
Ingresos – Cuotas Ordinarias		\$50.000
Otros Ingresos – Fondo de Imprevistos		5.000
Recaudo de cuotas ordinarias y fondo de imprevistos		
Disponible - Bancos – Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos	\$44.000	
Cuentas por Cobrar – Cuotas ordinarias		\$40.000
Cuentas por Cobrar – Fondo de Imprevistos		4.000
Reclasificación de los recursos recaudados del Fondo de Imprevistos		
Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos	4.000	
Disponible - Bancos – Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos		4.000
Utilización de los recursos del fondo de Imprevistos durante el período		
Gastos (pintura del edificio no prevista en los gastos del período)	2.000	
Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos		2.000
Apropiación de Excedentes al final del período		
Excedentes del período (Utilidades retenidas no apropiadas)	2.000	

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA



GD-FM-009.v12



Descripción	Debito	Crédito
Reservas – Fondo de Imprevistos		2.000
Uso del fondo de imprevistos en otro periodo		
Gastos (otros gastos no previstos)	2.000	
Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos		2.000
Excedentes del período (Utilidades retenidas o no apropiadas)		2.000
Reservas – Fondo de Imprevistos	2.000	

Esta forma sugerida para su contabilización, tiene entre otras las siguientes ventajas:

- 1- Separa los recursos causados y recaudados por cuotas ordinarias y fondo de imprevistos.
- 2- Evita el reconocimiento de partidas en el pasivo que no cumplen los criterios de reconocimiento, tratamiento que no es el adecuado desde el punto de vista técnico, dado que genera obligaciones antes de que ellas sean exigibles, y sin respaldo en los activos líquidos de la copropiedad.
- 3- Hace más comprensible y transparente el uso de los recursos del fondo de imprevistos, los cuales pueden ser utilizados durante el período de reporte o en otros períodos futuros.
- 4- Permite que las reservas constituidas con los excedentes de la copropiedad tengan un reflejo en un fondo líquido en el activo, y que ellas no se justifiquen únicamente por el crecimiento de cuotas por cobrar causadas y no pagadas.
- 5- Permite mostrar todos los ingresos y gastos de la copropiedad y establecer si las cuotas ordinarias cubren los gastos comunes de la copropiedad. En muchos casos, las cuotas ordinarias recaudadas no cubren los gastos comunes de la copropiedad y los recursos líquidos del fondo de imprevistos se utilizan para cubrir saldos pendientes de cuentas por pagar corrientes que requieren ser canceladas por la copropiedad.
- 6- Hace más transparente las decisiones de la Asamblea o de los responsables de la administración de la copropiedad, que han sido delegados para tomar decisiones con respecto al uso de los recursos de este fondo.
- 7- Permite cumplir los objetivos y principios de revelación, e informar de mejor manera sobre los gastos de la copropiedad, previstos y no previstos, lo que facilita para los copropietarios una mejor comprensión del presupuesto y de su ejecución, y de los gastos incurridos durante el período que no fueron previstos.



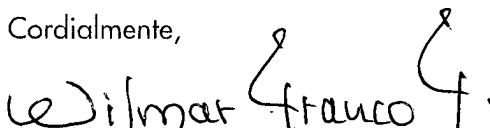
Otros tratamientos contables tales como: a) reconocer un gasto contra una provisión en el estado de resultados y afectar la provisión cuando los recursos sean utilizados o, b) crear una reserva con los excedentes y al efectuar el desembolso afectar la respectiva reserva, son contrarios a los requerimientos de los marcos de información financiera, y generan información que no es útil para los copropietarios y otros usuarios de los estados financieros, primero porque se reconocen partidas que no cumplen los criterios de reconocimiento, y segundo porque no cumplen los objetivos y principios de revelación, impidiendo que los usuarios de los estados financieros tengan una mejor comprensión de los ingresos y gastos de la copropiedad, previstos y no previstos.

En relación con el tratamiento fiscal de los ingresos percibidos por los espacios de arrendamiento de las zonas comunes, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema, por lo que la consulta deberá ser realizada a la Unidad Administrativa Especial de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales "DIAN". Para efectos contables, dichos valores serán reconocidos como ingresos en el estado de resultados, y presentados por separado en el estado de actividades (resultados) o en las notas, tal como sea pertinente y resulte más útil para los usuarios de los estados financieros de propósito general, que son elaborados por una 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 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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

CORRESPONDENCIA SALIDA CON RESPUESTA

Número de Radicación: 2-2018-008902 Fecha y Hora: 2018-05-23 11:06:54 AM

Tradicion Documental: Carta No. Radicación Referenciado: 1-2018-006076
Medio: Postexpress 1-AAAA-NNNNNNN
Asunto: CONSULTA 1-2018-006076

Entidad Destino: ALCIRA DE SILVA
Digitar el numero de identificación o el nombre de la empresa.
Dirección: CRA 78D N° 35 - 60 SUR NIT: 20045078
Ciudad: B/SUPERMANZANA SIETE DE ~~BOGOTÁ~~ C. Departamento: CUNDINAMARCA

Nombre Destinatario: ALCIRA DE SILVA

Dependencia Origen: CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Nombre Funcionario: WILMAR FRANCO FRANCO

Fecha del Documento: No. Radicación de Origen:

No. de Folios: 1 No. de Anexos:

Descripción de Anexos:

Documento: [Ver Anexo](#)



Fecha del Envio
2018-05-23
Origen
BOGOTA

GUIA EXPRESS
Destino
BOGOTA

GUIA No 8033573930



Remite
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
MINCIT
Direccion Remite
CALLE 28 NO 13 A 15 PISO 1

Destinatario
ALCIRA DE SILVA
Direccion Destinatario
KR 78D N° 35 60 SUR B SUPERMANZANA SIETE DE KENNEDY

Tel. Remite
6067676
Tel. Destinatario

Recibido por: Entregado por: Dice Contener
2-2018-008902
Aereo Terrestre Hoy Mismo
Remite Nombre Legible y Sello
JOSE VOPETZ
319273070

SOBRE CAJA 1 PIEZA Volumen A 0 0 0 F 0 0
Peso(Kilos)
0

Observacion

PRUEBA DE ENTREGA

Destinatario Recibi a Conformidad
NOMBRE LEGIBLE CC FIRMA Y SELLO
Licencia 0002 de 08 de Ene de 2014-Contrato de Transporte <http://www.urbanexpressim.com/>

Guia No 8033573930

WILMAR FRANCO FRANCO

Causa Deslucida	
RE	Renusado
NE	No existe
NS	No reside
NR	No reclamado
DE	Desconocido
C1	Cerrado
N1	No Cerrado
FA	Fallecido
AD	Apartado clausurado
FM	Fuerza Mayor

0705 - Maviteo

37



MinCIT

1-2018-006076 ANE:0 FOL:2
2018-04-11 11:51:06 AM
TRA: CORRESPONDENCIA INFORMATIVA
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA
PÚBLICA

Bogotá, Abril 11 de 2018

Señores
CONSEJO TECNICO DE CONTADURIA PÚBLICA
Bogotá.

may 25

Asunto: Derecho De Petición

Acogiéndome a la Constitución Nacional que protege el Derecho de Petición, con toda atención me dirijo a Usted para solicitarle me aclare algunas dudas que tengo con respecto a la contabilidad que se lleva en el Barrio Supermanzana Siete de Kennedy, de acuerdo a la cartilla que presentan para una asamblea general de copropietarios 2017 – 2018, así :

1. Debo aclarar que el barrio fue construido por el extinto Instituto de Crédito Territorial, y todas las zonas fueron entregadas a la Defensoría del Espacio Público en el año 1997, de acuerdo a lo ordenado por el Decreto Presidencial 1335 del mismo año.
2. ¿Cómo funciona el fondo de imprevistos, como se reglamenta y para que debe ser utilizado?
3. En la pagina 17 nota 3 DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

- Puede quedar en ceros dentro de la cuenta deudores y otras cuentas por cobrar lo siguiente:

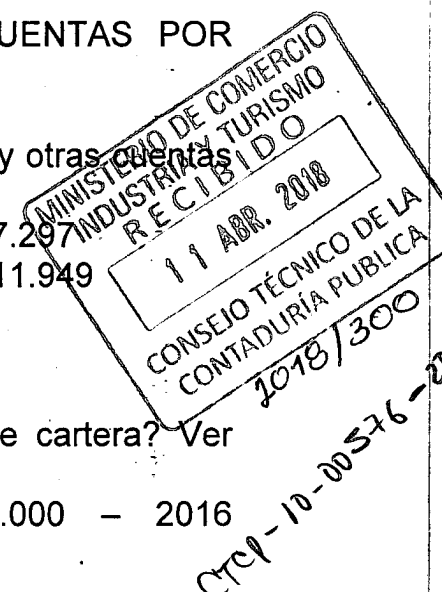
- CxC Carlos Prada	2017 \$00. – 2016 \$4.537.297
- CxC Patricia Sánchez	2017 \$00. – 2016 \$10.311.949

¿Quién autoriza la condonación de estas deudas?

- Deterioro de Cartera: ¿Qué quiere decir deterioro de cartera? Ver cifras a 2017 - 2016
Expensas y servicios comunes 2017 \$192.678.000 – 2016 \$166.378.845

Contablemente ¿qué quiere decir?, o acaso es ¿el vencimiento de cuotas que no se pueden cobrar pasados cinco años?

4. ¿Están obligados a pagar algún impuesto por el usufructo o cobro de parqueaderos en las vías públicas? ¿Qué es un parqueadero comunal, sabiendo que no existen espacios privados?



5. En la página 13 – Nota 8 PATRIMONIO

Reserva fondo de imprevistos ley 675/2001


Patrimonio por concepto de fondo de imprevistos sería a favor o en déficit como dice total pasivo y patrimonio año 2017 \$628.728.782 y año 2016 \$577.741.930 ¿esa plata corresponde al fondo de imprevistos y está a favor de la Supermanzana Siete?

¿Estos \$485.430.982 son dineros que deben existir en caja o en bancos a favor de la Supermanzana Siete?

Como acote anteriormente, en la Supermanzana Siete de Kennedy no existen zonas comunales privadas.

Para correspondencia favor dirigirla a: Carrera 78 D No. 35-60 sur, Barrio Supermanzana Siete de Kennedy

Atentamente,


ALCIRA DE SILVA
C.C. 20.045.078 de Bogotá

ANEXO: Cartilla