

Concepto N° 1067
21-12-2020
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-026866

REFERENCIA:		
Fecha de Radicado		13 de noviembre de 2020
Entidad de Origen		Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP		2020-1067
Código referencia		R-3-960
Tema		Propiedad horizontal – deterioro cartera

CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una copropiedad (edificio de uso comercial), que ha instaurado procesos judiciales contra copropietarios, por el no pago oportuno de cuotas de administración e intereses de mora, y sobre los cuales no existe certeza de ¿cuál? será el resultado de esos procesos, ni del momento en que las correspondientes sentencias se produzcan, ¿debe reconocer en cuentas de resultado una pérdida por deterioro por el **valor total** los activos financieros comprometidos en los procesos judiciales, al final de cada período sobre el que se informa?”*

“Si el valor del deterioro no se reconoce sobre el valor total de los correspondientes activos financieros, ¿qué otro u otros criterios se deben aplicar?”

RESUMEN

“cuando exista incertidumbre respecto del recaudo de una cuenta por cobrar en una propiedad horizontal, deberá estimarse su importe recuperable. 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 período sobre el que se informa, podría suponerse que su importe recuperable es \$0, y en este caso de deterioraría el valor de la cuenta por cobrar por su totalidad”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 una consulta en los siguientes términos.

Respecto a su consulta, el CTCP se ha manifestado a través del concepto 2019-0414[1], en donde se mencionó lo siguiente:

"Primero que todo es importante recordar que respecto del tema de cuentas por cobrar, el anexo 3 del decreto 2420 de 2015 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 período, 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 período sobre el que se informa (párrafo 2.35);*
- Si en períodos 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 períodos 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 período. 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 período sobre el que se informa, Dicha estimación podrá ser elaborada teniendo en cuenta la estimación del profesional que asesora a la entidad en temas jurídicos, en caso de no poderse estimar fiablemente, podría suponerse que su importe recuperable es \$0, y en este caso se deterioraría el valor de la cuenta por cobrar por su totalidad (pero no necesariamente, darse de baja en cuentas).

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 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: "Alcance de los conceptos". Salvo disposición legal en contrario, 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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA

Consejero CTCP