

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-030215</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>12 de agosto de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0326</b>
<b>Tema</b>	<b>Deterioro de cartera P.H.</b>

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"Respetuosamente solicito la siguiente información y que, en caso de no corresponder a su organismo, se le corra por favor el traslado al que si cuente con la competencia para responderme:*

- 1. ¿Cuál es la norma NIIF que aplica para tres propiedades horizontales residenciales (no son comerciales, ni (SIC) mixtras), con presupuestos mensuales de \$15'000.000, \$60'000.000 y \$90'000.000 respectivamente?*
- 2. Podrían por favor enviarme copia de dichas normas NIIF o de las normas que regulen el deterioro de la cartera.*
- 3. ¿Es cierto que la cartera de una copropiedad debe deteriorarse contablemente en razón a la inflación, al cambio de precios al consumidor o a la perdida del valor del dinero?*
- 4. ¿Qué artículos de las normas NIIF o de la norma pertinente regulan el procedimiento para deteriorar la cartera de una copropiedad y el monto en que debe deteriorarse?*
- 5. Según las normas NIIF o la norma que lo regule ¿debe existir una evidencia sólida e irrefutable para deteriorar la cartera de una copropiedad? y ¿cuáles serían algunos tipos de evidencia válidas para deteriorar la cartera?*
- 6. Según las normas NIIF o la norma que lo regule ¿cuando se deteriora la cartera debe colocarse una nota en los estados financieros que indique por qué y que evidencia respalda el monto deteriorado?*
- 7. Sin considerar la ética, ni la legalidad ¿podría eventualmente ocurrir que la cartera de una copropiedad se deteriore sin que esto sea debido? y de ser así ¿cuáles podrían*

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

ser las consecuencias para la copropiedad? ¿podría el dinero implicado en un deterioro indebido de cartera, ser extraído de la copropiedad a través de gastos inflados o irregulares o de cualquier otra forma?

8. ¿Qué puede hacer un copropietario que sospecha del manejo de las finanzas de su copropiedad, debido a qué entre otras informalidades o irregularidades, año tras año se continúa deteriorando la cartera sin que en los estados financieros se evidencie la razón para ello? (...)"

## 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:

De acuerdo con el contexto de la mayoría de las preguntas, tomaremos como base el Documento de Orientación Técnica – [DOT 15](#) – PROPIEDADES HORIZONTALES DE USO RESIDENCIAL O MIXTO GRUPOS 2 Y 3, actualizado por el CTCP el pasado junio de 2024.

**1. ¿Cuál es la norma NIIF que aplica para tres propiedades horizontales residenciales (no son comerciales, ni (SIC) mixtras), con presupuestos mensuales de \$15'000.000, \$60'000.000 y \$90'000.000 respectivamente?**

Para orientar al consultante, se anexa el siguiente cuadro donde se pueden observar las condiciones que debe cumplir una copropiedad para clasificarse como grupo 1, 2 o 3, para establecer el marco técnico normativo aplicable:

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidad que tenga valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades y negocios de interés público <sup>1</sup> (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		

<sup>1</sup> Ver parágrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que sea subordinada o matriz de una entidad nacional que deba aplicar NIIF o de una entidad extranjera que aplique NIIF (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que realicen importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o ventas respectivamente (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) <sup>2</sup> .			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

Es habitual que las copropiedades residenciales cumplan los criterios para clasificarse en el grupo 3, por lo cual, deben aplicar el marco de la NIF para Microempresas o Contabilidad Simplificada, que se encuentra contenida en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

**2. Podrían por favor enviarme copia de dichas normas NIIF o de las normas que regulen el deterioro de la cartera.**

En cuanto al deterioro de la cartera, se deben considerar las siguientes normas, las cuales se encuentran en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015:

Grupo No. 2 – Anexo No. 2 D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios – Sección 11 – Instrumentos financieros básicos.	Grupo No. 3 – Anexo No. 3 D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios – Párrafos 2.34 a 2.36 y el Capítulo VII. Cuentas por cobrar.
---	--

<sup>2</sup> Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.

**3. ¿Es cierto que la cartera de una copropiedad debe deteriorarse contablemente en razón a la inflación, al cambio de precios al consumidor o a la pérdida del valor del dinero?**

Los marcos técnicos normativos establecen el siguiente procedimiento para la evaluación y cálculo del deterioro de cartera, si es procedente:

<b>Grupo No. 2</b>	<b>Grupo No. 3</b>
<p><b>Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado</b></p> <p><b>Reconocimiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al cierre de cada período, la copropiedad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar mantenidas por la propiedad horizontal (basado en el párrafo 11.21);</li> <li>La evidencia objetiva de que una cuenta por cobrar está deteriorada incluye información observable de los siguientes sucesos que causan la pérdida: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dificultades financieras significativas del copropietario,</li> <li>(b) incumplimiento en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias o por otros conceptos;</li> <li>(c) la propiedad horizontal, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del copropietario, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias; o</li> <li>(d) pase a ser probable que el copropietario entre en quiebra o en reorganización financiera (basado en el párrafo 11.22);</li> </ul> </li> <li>Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la copropiedad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del</li> </ul>	<p><b>Deterioro y valor recuperable</b></p> <p><b>Reconocimiento</b></p> <p>2.34 Al final de cada periodo sobre el que se informa, una microempresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos, de que trata esta norma. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la microempresa reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.</p> <p>2.35 La microempresa medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del valor (que podría ser cero) que esta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.</p>

Grupo No. 2	Grupo No. 3
<p>valor en resultados (basado en el párrafo 11.21);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La evaluación del deterioro de valor de una cuenta por cobrar se recomienda realizar sobre cada copropietario analizado de manera individual, excepto que hacerlo de manera agrupada sea más relevante (basado en el párrafo 11.24).</li> </ul>	

#### **4. ¿Qué artículos de las normas NIIF o de la norma pertinente regulan el procedimiento para deteriorar la cartera de una copropiedad y el monto en que debe deteriorarse?**

En cuanto al deterioro de las cuentas por cobrar, el DOT 15 enuncia lo siguiente:

*"Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)*

*Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar (importe recuperable), derivadas del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de mora y otras deudas de copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.*

*Para ello, se deben considerar los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor contenidos en los Marcos Técnicos Normativos aplicables.*

*(...)*

*Referencias para la propiedad horizontal según el [Anexo 3](#) del DUR 2420 de 2015:*

- *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 de valor 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 de valor 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 la reversión por recuperación de deterioro. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro, la microempresa reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado (párrafo 2.36).*

*Por lo tanto, la copropiedad debe evaluar el deterioro de valor de las cuentas por cobrar considerando no solo los intereses, sino la cuenta por cobrar total a cada copropietario de manera individual (incluyendo todos los conceptos, como administración, cuotas extraordinarias, intereses, multas, entre otros). Si encuentra que los valores podrían no ser recuperados, entonces procedería a reconocer una pérdida por deterioro.*

*Referencias al Marco Normativo Contable y Financiero de la NIIF para las Pymes, según el [Anexo 2](#) del DUR 2420 de 2015 (Sección 11), para la medición posterior de los instrumentos financieros medidos al costo:*

- Al cierre de cada período, la entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar mantenidas por la propiedad horizontal (párrafo 11.21);*
- La evidencia objetiva de que una cuenta por cobrar está deteriorada incluye información observable de los siguientes sucesos que causan la pérdida: (a) dificultades financieras significativas del copropietario, (b) incumplimiento en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias o por otros conceptos; (c) la propiedad horizontal, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del copropietario, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias; o (d) pase a ser probable que el copropietario entre en quiebra o en reorganización financiera (párrafo 11.22);*
- Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la copropiedad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados (párrafo 11.21);*
- La evaluación del deterioro de valor de una cuenta por cobrar se recomienda realizar sobre cada copropietario analizado de manera individual, excepto que hacerlo de manera agrupada sea más relevante (párrafo 11.24);*
- La propiedad horizontal medirá la pérdida por deterioro de valor de una cuenta por cobrar, por la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que recibiría por si vendiese la cuenta por cobrar a un tercero, en la fecha sobre la que se informa (párrafo 11.25). Para la propiedad horizontal también se recomienda estimar el importe que recuperaría tras realizar un cobro jurídico o por otra vía legalmente aceptada”.*

**5. Según las normas NIIF o la norma que lo regule ¿debe existir una evidencia sólida e irrefutable para deteriorar la cartera de una copropiedad? y ¿cuáles serían algunos tipos de evidencia válidas para deteriorar la cartera?**

**6. Según las normas NIIF o la norma que lo regule ¿cuándo se deteriora la cartera debe colocarse una nota en los estados financieros que indique por qué y que evidencia respalda el monto deteriorado?**

Acerca de las preguntas 5 y 6, el DOT 15 expone lo siguiente:

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

*La copropiedad seguirá los principios de baja en cuenta aplicables según el marco técnico normativo en el que se haya clasificado. En general, las cuentas por cobrar se darán de baja cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla con los requisitos para la baja en cuenta. Para la mayoría de los casos, la baja en cuenta se realizará cuando la cuenta por cobrar sea cancelada o cuando la obligación se extinga por alguno de los modos contemplados en el [Código Civil](#) (Artículo 1625 y siguientes) y demás legislación aplicable.*

(...)

**Notas a los estados financieros**

*Respecto de las notas a los estados financieros, en el concepto CTCP [2020-0285](#) se identifican los criterios de revelación relacionados con las NIF para Microempresas en una propiedad horizontal, incorporadas en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015:*

- *Cada nota debe identificarse mediante números o letras debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los rubros de los estados financieros (párrafo 3.8);*

(...)

- *Valor en libros de las cuentas por cobrar por expensas y demás, valor estimado por deterioro de valor sobre dichas cuentas por cobrar y el monto de los intereses por cobrar del periodo (párrafo 7.8). No es necesario indicar el nombre, identificación o detalle de los deudores (a menos que se trate de una circunstancia específica que a juicio de los responsables de los estados financieros consideren que debe revelarse;*

- *Mostrar el movimiento de las pérdidas por deterioro del período (saldo inicial, más gasto por deterioro del período, menos baja en cuenta, menos recuperaciones por deterioro, saldo final) (párrafo 7.8); (...)"*

**7. Sin considerar la ética, ni la legalidad ¿podría eventualmente ocurrir que la cartera de una copropiedad se deteriore sin que esto sea debido? y de ser así ¿cuáles podrían ser las consecuencias para la copropiedad? ¿podría el dinero implicado en un deterioro indebido de cartera, ser extraído de la copropiedad a través de gastos inflados o irregulares o de cualquier otra forma?**

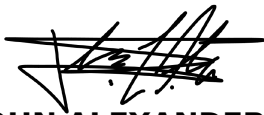
Este Consejo no puede responder preguntas sin considerar la ética y la legalidad, ya que su propósito es aclarar dudas sobre normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información en el marco de la ley.

**8. ¿Qué puede hacer un copropietario que sospecha del manejo de las finanzas de su copropiedad, debido a qué entre otras informalidades o irregularidades, año tras año se continúa deteriorando la cartera sin que en los estados financieros se evidencie la razón para ello?**

Las inquietudes de un copropietario sobre la información financiera y el deterioro de la cartera, deben ser atendidas por el administrador como responsable de la contabilidad de la copropiedad. De no obtener respuesta, puede ponerlas en conocimiento del Consejo de Administración, quien de acuerdo con la gravedad del asunto, podría convocar a una asamblea extraordinaria para atender el tema en cuestión.

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,



**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera 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