

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-023286
Fecha de Radicado	14 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0205
Tema	PH – Deterioro de cuentas por cobrar

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Con base en el análisis integral de las respuestas a los derechos de petición realizados y en la identificación de discrepancias en el tratamiento contable de cuentas por cobrar de dudoso recaudo y la presentación de estados financieros, solicito respetuosamente la orientación técnica del CTCP sobre aspectos específicos que requieren claridad normativa para la aplicación de los marcos técnicos normativos en propiedad horizontal.

### Contexto Normativo

Esta consulta se presenta para la correcta aplicación de las Normas de Información Financiera y la legislación sobre Propiedad Horizontal en Colombia, específicamente para una copropiedad residencial clasificada en el Grupo 3 de aplicación de las NIIF, conforme al DUR 2420 de 2015.

### Puntos de Consulta

#### 1. Tratamiento de Cuentas por Cobrar de Dudoso Recaudo

**Situación:** La administración sostiene que las cuentas por cobrar moratorias no requieren estimación de deterioro mientras existan procedimientos de cobro en curso, argumentando que esto podría sobreestimar el riesgo de incobrabilidad.

**Consulta:** ¿Es técnicamente apropiado que una copropiedad difiera el reconocimiento de deterioro de cuentas por cobrar basándose únicamente en la existencia de acciones de cobro, sin considerar las características específicas de cada deuda conforme a los párrafos 2.34 y 7.5 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015?

#### 2. Reformulación de Estados Financieros

**Situación:** Los órganos de administración manifiestan que no procederán a reformular estados financieros del periodo 2024, aun cuando se identifiquen errores materiales en el reconocimiento y medición de partidas contables.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia  
Código Postal 110311  
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

**Consulta:** Cuando se identifica que las cuentas por cobrar no reflejan apropiadamente su valor recuperable esperado, ¿existe obligación técnica de reformular los estados financieros para asegurar que la información financiera represente fielmente la realidad económica de la entidad, conforme a las características cualitativas fundamentales del marco conceptual?

### **3. Evaluación Individual vs. Colectiva del Deterioro**

**Situación:** Según el Concepto 2020-1067 del CTCP, "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".

**Consulta:** ¿Es apropiado que la evaluación de deterioro se realice de manera agregada por tipo de concepto (administraciones, intereses, multas) en lugar de evaluar individualmente cada cuenta por cobrar total por copropietario, considerando todos los conceptos adeudados?

### **4. Presentación de Estados Financieros con Errores Identificados**

**Situación:** Se han identificado diferencias materiales en la medición de activos y pasivos que afectan la representación fiel de la situación financiera de la copropiedad.

**Consulta:** ¿Es técnicamente válido presentar estados financieros cuando se han identificado errores materiales que afectan la medición apropiada de los elementos, sin realizar los ajustes correspondientes o, alternativamente, sin revelar adecuadamente estas circunstancias en las notas a los estados financieros?

#### **Marco Normativo de Referencia**

- **Ley 675 de 2001** - Régimen de Propiedad Horizontal
- **Ley 1314 de 2009** - Normas de contabilidad e información financiera
- **DUR 2420 de 2015, Anexo 3** - NIIF para Microempresas
- **Documento de Orientación Técnica No. 15 (actualizado 2024)** – Propiedades Horizontales
- **Concepto CTCP 2020-1067** sobre deterioro de cartera en propiedad horizontal
- **Concepto CTCP 2025-0153** sobre fondo de imprevistos y cuentas por cobrar

#### **Análisis de Casos Similares**

En la revisión de conceptos previos del CTCP se identifica que:

**1. Concepto 2025-0153:** El CTCP ha reafirmado que "aunque las NIIF Grupo 3 tienen un enfoque de pérdida incurrida, la existencia de morosidad significativa (más de 360 días) y gestiones de cobro avanzadas constituyen evidencia objetiva de deterioro"

**2. Concepto 2020-1067:** Establece que la evaluación de deterioro debe realizarse considerando la cuenta por cobrar total de cada copropietario

**3. Orientación Técnica No. 15 actualizada:** *Proporciona lineamientos específicos para el tratamiento contable en propiedad horizontal*

**Importancia de la Consulta**

*Esta consulta busca establecer criterios técnicos uniformes que permitan a contadores públicos, revisores fiscales y administradores de propiedad horizontal aplicar apropiadamente los marcos normativos vigentes, asegurando la preparación de información financiera que cumpla con las características cualitativas de relevancia y representación fiel.*

*La orientación solicitada contribuirá a fortalecer la práctica profesional en el sector de propiedad horizontal, donde las especificidades del régimen requieren aplicación consistente de los principios contables establecidos en la normatividad colombiana.*

**Solicitud**

*Respetuosamente solicito la orientación técnica correspondiente, entendiendo que conforme al artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por el CTCP constituyen orientación profesional de carácter general y no vinculante. (...)*

**RESUMEN:**

Las propiedades horizontales clasificadas en el Grupo 3 deben aplicar los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación establecidos en el marco técnico normativo contenido en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. El Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15) guía a los responsables de las entidades sujetas a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 en la adecuada aplicación de los marcos técnicos contables, particularmente en lo relacionado con el deterioro de las cuentas por cobrar y la corrección de errores de periodos anteriores.

**CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En 2024, el CTCP emitió el [Documento de Orientación Técnica DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), con el objetivo de proporcionar un marco claro y conforme con la normativa vigente (DUR 2420 de 2015 y Ley 675 de 2001) para el desarrollo de la actividad contable y el ejercicio de la revisoría fiscal en la propiedad horizontal.

Este documento orienta a los responsables de las entidades sujetas a este régimen, como edificios y conjuntos residenciales o mixtos, en la adecuada aplicación de los marcos técnicos contables, con el fin de satisfacer las necesidades de información de la comunidad que conforma la propiedad horizontal en Colombia, y que, de conformidad con las competencias del CTCP, *su contenido da respuesta a consultas de carácter general, sin pretender resolver casos particulares como los planteados por el peticionario.*

También es pertinente aclarar que los marcos técnicos contables aplicables a la propiedad horizontal (PH), se indican en el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15), específicamente en el Cuadro No. 2:

“(…)

**Cuadro No. 2**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	
<b>DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO – DUR 2024 DE 2015</b>	
<b>GRUPO 2</b>	<b>GRUPO 3</b>
NIIF para las Pymes	NIF para Microempresas
Propiedades horizontales que no se clasifiquen en los grupos 1 o 3.	El Grupo 3 corresponde a las propiedades horizontales, siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:  1) Que sus ingresos del año anterior no superen los 23.563 UVT (en su equivalencia en UVB – Unidades de Valor Básico), y  2) No mantengan planes de beneficios post-empleo por beneficios definidos.

(…)”

En este sentido, el Grupo 3 debe aplicar las Normas de Información Financiera para Microempresas (NIF para Microempresas), las cuales son distintas de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES), aplicables al Grupo 2. Por tanto, no es correcto hacer referencia a las NIIF en el contexto del Grupo 3.

En orden a las inquietudes formuladas por el consultante, nos permitimos señalar:

**1. Tratamiento de Cuentas por Cobrar de Dudoso Recaudo**

**Consulta: ¿Es técnicamente apropiado que una copropiedad difiera el reconocimiento de deterioro de cuentas por cobrar basándose únicamente en la existencia de acciones de cobro, sin considerar las características específicas de cada deuda conforme a los párrafos 2.34 y 7.5 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015?**

Desde el punto de vista técnico, lo adecuado es que, al cierre de cada período, se evalúe si existe evidencia objetiva de deterioro en las cuentas por cobrar de la propiedad horizontal. Para ello, deben identificarse los indicios de deterioro asociados a los copropietarios, con el fin de establecer dicha evidencia, conforme lo señala el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15):

"(...) **XV. Elementos de los Estados Financieros**

**ACTIVOS**

**Cuentas por cobrar**

**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.*

(...) Referencias para la propiedad horizontal según el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015:

(...)

- 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);

(...) Referencias al Marco Normativo Contable y Financiero de la NIIF para las Pymes, según el Anexo 2 del DUR 2420 de 2015, para la medición posterior de los instrumentos financieros medidos al costo<sup>70</sup>:

- 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); (...)”. Subrayado fuera de texto.

## **2. Reformulación de Estados Financieros**

**Consulta: Cuando se identifica que las cuentas por cobrar no reflejan apropiadamente su valor recuperable esperado, ¿existe obligación técnica de reformular los estados financieros para asegurar que la información financiera represente fielmente la realidad económica de la entidad, conforme a las características cualitativas fundamentales del marco conceptual?**

El marco técnico normativo del grupo 3 establece lo siguiente, respecto a la corrección de errores de períodos anteriores:

**“(...) CAPÍTULO II. CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES.**

### **Correcciones de errores de periodos anteriores**

2.39 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

- a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y
- b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.

2.40 El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a) la naturaleza del error y, b) el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros. (...)” Subrayado fuera de texto.

En relación con lo anterior, si se identifica un error contable correspondiente a períodos anteriores, este debe reconocerse en el período en el que se detecta, revelando la naturaleza del error y el monto de la corrección por cada rubro afectado. No se requiere la reexpresión de estados financieros como lo establece el la NIIF para las PYMES aplicable al Grupo 2.

### **3. Evaluación Individual vs. Colectiva del Deterioro**

**Consulta: ¿Es apropiado que la evaluación de deterioro se realice de manera agregada por tipo de concepto (administraciones, intereses, multas) en lugar de evaluar individualmente cada cuenta por cobrar total por copropietario, considerando todos los conceptos adeudados?**

Al respecto, en el Documento de Orientación Técnica No. 15 se indica lo siguiente:

"(...) **XV. Elementos de los Estados Financieros**

#### **ACTIVOS**

##### **Cuentas por cobrar**

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

(...) Referencias para la propiedad horizontal según el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015:

(...) 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. (...)". Subrayado fuera de texto.

### **4. Presentación de Estados Financieros con Errores Identificados**

**Consulta: ¿Es técnicamente válido presentar estados financieros cuando se han identificado errores materiales que afectan la medición apropiada de los elementos, sin realizar los ajustes correspondientes o, alternativamente, sin revelar adecuadamente estas circunstancias en las notas a los estados financieros?**

Es importante reiterar que el objetivo de los estados financieros de propósito general de la propiedad horizontal es proporcionar información útil a los copropietarios, quienes son los principales usuarios de dichos estados y toman decisiones en la Asamblea General con base en esta información.

Cuando la información contable no refleja adecuadamente la situación financiera de la propiedad horizontal, corresponde tanto al Representante Legal (Administrador) como al Contador preparador garantizar el cumplimiento de las afirmaciones y del marco técnico contable aplicable, especialmente en lo relacionado con la certificación de los estados financieros. Así lo establece el anexo 3 de la NIF para Microempresas:

"(...) **CAPÍTULO II. CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES.**

**Objetivos de los estados financieros**

2.4 El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera y el resultado de las operaciones de la microempresa, que sea útil para la toma de decisiones económicas por parte de los usuarios. Por consiguiente, los estados financieros están concebidos para reflejar las necesidades de los usuarios, entendiendo que los principales usuarios de los estados financieros de las microempresas suelen ser: los propietarios, sus directores, las entidades financieras, los acreedores, el Gobierno Nacional y sus organismos, entre otros.

2.5 Otro de los objetivos es dar cuenta de la gestión de la administración. (...)"

Finalmente, se aclara que la afirmación realizada por el peticionario en el apartado "Análisis de Casos Similares", en la que se hace referencia al concepto [2025-0153](#): "El CTCP ha reafirmado que "aunque las NIIF Grupo 3 tienen un enfoque de pérdida incurrida, la existencia de morosidad significativa (más de 360 días) y gestiones de cobro avanzadas constituyen evidencia objetiva de deterioro", es incorrecta, toda vez que se trata de una manifestación del propio peticionario incluida en su consulta, y no de una postura expresada por el CTCP.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

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