



CTCP-10-001410-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

**ANTONIO MEZA**

[revisoriacovandong@gmail.com](mailto:revisoriacovandong@gmail.com)

[conjuntocovadongareal@outlook.com](mailto:conjuntocovadongareal@outlook.com)

Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de Junio de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017- 540 CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal

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, 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

Un contrato para la ejecución de una obra debe ser reconocido en la medida que satisfaga los criterios de reconocimiento y medición, adicionalmente un error de periodos anteriores, requiere la reexpresión de los estados financieros del ejercicio correspondiente y su contabilización en el periodo que se detectó, dependiendo de la materialidad de su valor.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TOCOS POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



## CONSULTA (TEXTUAL)

A continuación, amablemente les planteamos una situación sucedida, para que se nos orienten(sic) sobre el adecuado manejo contable de la misma; teniendo en cuenta que los estados financieros al corte del 31 de diciembre de 2016 ya fueron avalados por la Administración, Consejo de Administración y fueron presentados y aprobados por la Asamblea General de Copropietarios el pasado mes de marzo de 2017.

El caso es el siguiente:

La copropiedad el 28 de septiembre de 2016 firmó un contrato de reparación de 14 ascensores con un proveedor en las siguientes condiciones:

El contratista se obliga a ejecutar la reparación de 14 ascensores, por un valor de \$ 51.544.934, más el IVA del 16%, en caso de ser modificado por el gobierno el IVA, será a cargo del contratante la diferencia, los pagos se conforman de la siguiente forma: 40% del valor del anticipo, 10% a 30 días, 10% a 60 días, 10% a 90 días, 10% a 120 días, 10% a 150 días y 10% a 180 días.

Parágrafo: El contratante puede realizar el pago del saldo restante del contrato, es decir el 60% del pago final, a la firma de entrega y recibido de la obra, el contratista ofrece un descuento final del 4% del valor total del contrato, el plazo de entrega es de dos meses a partir de la fecha de la firma del contrato y del recibo del primer anticipo.

Sin embargo, en la ejecución del contrato, se presentaron los siguientes eventos:

1. Se realizó el giro del anticipo, el 2 de noviembre de 2016 por \$ 20.617.974
2. El Gobierno emitió la reforma tributaria con el cambio del IVA en diciembre de 2016
3. El proveedor termino la obra en el mes de febrero de 2017 y emitió las facturas de la obra (con un IVA del 16%) con fecha 31 de enero de 2017 y las radico en la copropiedad en febrero de 2017.
4. El conjunto giro el saldo del contrato por \$ 37.112.352 y tomo \$2.061.797 del descuento ofrecido del 4% por pago del saldo, en el mes de febrero de 2017.

Por lo anterior a nivel contable se registró en el año 2016 el anticipo por \$ 20.617.974, una provisión en el pasivo (Fondo Proyectos de adecuación) por \$ 24.592.930, y en las notas a los Estados financieros a diciembre de 2016, presentadas a la Asamblea, se reveló(sic) lo siguiente "se contrató la ejecución del proyecto de adecuación de ascensores por \$ xxxx (valor indeterminado al momento del cierre 2016) dando un anticipo de \$20,617,974 y se espera legalizar y terminar este proyecto en el primer trimestre del año 2017."; no se indicó el valor total del contrato, dado que había incertidumbre sobre el costo final, por el cambio del porcentaje del IVA y la opción de tomar el descuento por pronto pago, además que la obra no alcanzó(sic) a culminarse, dentro del tiempo estipulado, y facturarse por parte del contratista dentro de la vigencia 2016.

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Commutador (571) 6067676  
[www.minciit.gov.co](http://www.minciit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



Para el anterior tratamiento contable nos basamos en el decreto 2706 del año 2012 y la Orientación profesional N°15 del Consejo Técnico de la Contaduría para el grupo 3, en los siguientes criterios y definiciones de lo que se considera los acreedores comerciales y lo que se considera un pasivo así:

Los acreedores comerciales son cuentas por pagar por bienes o servicios que han sido suministrados o recibidos por la entidad, y además han sido objeto de facturación, dado que no se cumplieron con estos preceptos a diciembre, no se registró el saldo total del contrato, por no estar totalmente recibida la obra, tampoco estaban los suministros, ya que se encontraban en adecuación varios de los ascensores y el proveedor no había emitido factura, además no había vencimiento del contrato y era incierto el valor final de liquidación del contrato por el parágrafo estipulado para el cobro del IVA y la aplicación del descuento por pronto pago.

Que es un pasivo: Bajo las normas NIFF(sic) para el grupo tres (Grupo al que corresponde el conjunto) los pasivos representan obligaciones presentes de la entidad surgidas a raíz de sucesos pasados al vencimiento,(sic) de los cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos al vencimiento. A diciembre existía un contrato pero no estaba vencido. Y estaba para liquidarse en el primer trimestre. Por lo tanto no había un vencimiento aun(sic) de un pasivo y era incierto si el conjunto iba a acogerse a este descuento. Por lo que se hacía incierto el valor total (Final de la obra.)

#### Registro contable final

En el mes de febrero de 2017 se liquidó la obra así: se legalizo(sic) el anticipo por \$ 20.617.974 versus la provisión en el pasivo (Fondo Proyectos de adecuación) por \$ 24.592.930, se registró un ingreso por el descuento de pronto pago de \$ 2.061.797, se generó un gasto de \$ 35.199.193 y se realizó el giro de \$ 37.112.352 conforme a las facturas emitidas por el proveedor el 31 de enero de 2017 con un IVA del 16% y el conjunto se acogió al descuento del pronto pago.

Por lo expuesto anteriormente, cordialmente solicitamos se nos oriente frente a los siguientes puntos:

1. ¿Si el tratamiento contable de la transacción al corte de diciembre de 2016 fue el adecuado, teniendo en cuenta que no se contaba con la entrega, facturación y valor final de la obra?
2. ¿Si el registro contable realizado para la legalización de la obra en febrero de 2017 fue el adecuado, dado que se inició en el año 2016 y su vencimiento estaba para el primer trimestre del año 2017?
3. ¿Si en el mes de diciembre de 2016 se debía generar el gasto por la obra versus la cuenta por pagar del saldo del contrato, dado que ya se tenía un anticipo y una provisión?

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TOCOS POR UN  
NUEVO PAIS  
EN TODAS LAS ESCALAS



GD-FM-009.v12



4. De configurarse algún error involuntario en el tratamiento contable de esta transacción en el mes de diciembre de 2016, ¿cuál (sic) debería haber sido el reconocimiento y tratamiento contable? ¿Y cuál sería el registro para el año 2017, cuando se finalizó y entrego(sic) la obra?
5. Como(sic) se deben registrar contablemente las obras que se ejecutan con los recursos de la recuperación de cartera.
6. ¿El consejo de administración puede aprobar la afectación de las utilidades acumuladas o esta es una facultad exclusiva de la Asamblea de Copropietarios?

### 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.

Con la situación expuesta por el consultante, este Consejo comprende que se firmó un contrato que fue ejecutado entre los meses de septiembre de 2016 y febrero de 2017, con diferentes momentos de pago así:

Acuerdo	Pagos
Cuota 1	20.617.974
Cuota 2	5.154.493
Cuota 3	5.154.493
Cuota 4	5.154.493
Cuota 5	5.154.493
Cuota 6	5.154.493
Cuota 7	5.154.493
<b>Subtotal</b>	<b>51.544.934</b>
IVA 16%	8.247.189
<b>Total</b>	<b>59.792.123</b>

Por lo anterior, procedemos a responder sus inquietudes así:

1. ¿Si el tratamiento contable de la transacción al corte de diciembre de 2016 fue el adecuado, teniendo en cuenta que no se contaba con la entrega, facturación y valor final de la obra?
2. ¿Si el registro contable realizado para la legalización de la obra en febrero de 2017 fue el adecuado, dado que se inició en el año 2016 y su vencimiento estaba para el primer trimestre del año 2017?



**3. ¿Si en el mes de diciembre de 2016 se debía generar el gasto por la obra versus la cuenta por pagar del saldo del contrato, dado que ya se tenía un anticipo y una provisión?**

El artículo 123 del Decreto 2649 de 1993 señala respecto de los soportes:

*“Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren. Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación. Los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle.”*

Por lo anterior, los documentos que cumplan con lo señalado anteriormente podrán ser considerados como soportes para efectos contables, ejemplos de este tipo de soportes pueden ser: facturas o documentos equivalentes, recibos de caja, cuentas de cobro, contratos, escrituras públicas, notas débito o crédito, notas de contabilidad, comprobantes de ingreso o egreso, recibos de caja, consignaciones, remisiones, órdenes de compra, pagarés, entradas o salidas de almacén, entre otros. Para el caso planteado por el consultante, no se requiere de la factura para el reconocimiento del gasto, ya que el contrato podría considerarse como documento soporte.

Ahora bien, el Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, establece que *“las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal”*. Por lo anterior, si el contrato fue únicamente firmado, más no ejecutado en el 2016, sólo deberá revelarse. Caso diferente si el proveedor fue prestando el servicio durante todos los seis meses, referidos por el consultante, deberá ir causando el gasto medido en función del avance del servicio prestado.

**4. De configurarse algún error involuntario en el tratamiento contable de esta transacción en el mes de diciembre de 2016, ¿cuál(sic) debería haber sido el reconocimiento y tratamiento contable? ¿Y cuál sería el registro para el año 2017, cuando (sic) se finalizó y entrego(sic) la obra?**

El “Documento de Orientación Técnica 001 – Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos establece:

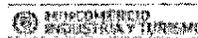
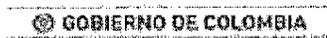
*Cambios en políticas contables y corrección de errores. Tanto las NIIF completas como la NIIF para la PYMES establecen que un cambio en políticas contables, a menos que obedezca a modificaciones a las NIIF o a nuevos estándares y las disposiciones transitorias establezcan otra cosa, debe generar una aplicación retroactiva, afectando los estados financieros desde el periodo*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



*más antiguo presentado. Algo similar ocurre con la corrección de errores materiales, lo cual conduce a la reexpresión retroactiva de la información financiera (Ver NIC 8 y Sección 10 de la NIIF para las PYMES).*

*Si se toma esta disposición como una instrucción contable, sería necesario recomponer los libros de contabilidad desde el inicio del periodo más antiguo presentado, que en el caso del Grupo 1 llevaría en la práctica a reexpresar 3 años y en el Grupo 2, 2 años, para el caso de cambios en políticas o la corrección de errores de varios años de antigüedad. Es claro que esto es absolutamente ineficiente e inaplicable. (...)*

*Por su parte, el ajuste correspondiente debe reconocerse en la contabilidad cuando se presente, afectando, si es del caso, las ganancias acumuladas. Un ejemplo ilustra mejor esta situación:..."*

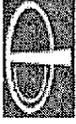
Por lo anterior y en caso de presentarse un error de periodos anteriores, se requiere la reexpresión de los estados financieros del ejercicio correspondiente y su contabilización en el periodo que se detectó.

**5. Como(sic) se deben registrar contablemente las obras que se ejecutan con los recursos de la recuperación de cartera.**

Es válido aclarar que la recuperación de cartera debe ser reconocida como un ingreso y su contrapartida será el dinero recibido, ya que se considera una transacción independiente de la ejecución de obras con el dinero recibido de la recuperación de cartera.

Ahora bien, dependiendo de la obra que se esté ejecutando, deberá ser considerada como activo o gasto, según el tipo de activo común que se esté adquiriendo y la fuente de los recursos para su adquisición. Así mismo, cabe mencionar, que si existe un descuento sobre el contrato deberá tomarse como menor valor del activo o gasto según sea su naturaleza.

A continuación detallaremos el tratamiento contable, el puede encontrar en la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)", emitido por este Órgano de Normalización, el cual podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace publicaciones - Orientaciones Técnicas.



Descripción	Transacción	Fuente de Recursos							Indemnización Cias. Seguros
		Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos			
Muebles <sup>1</sup>	Mantenimiento	N.A.							
	Reparaciones mayores y sustituciones	N.A.							
	Adquisición separado (1)	N.A.							
	Construcción fabricación (1)	N.A.							
Inmuebles Esenciales <sup>2</sup>	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Adquisición separado	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Construcción fabricación	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
Inmuebles por destinació n o adhesión <sup>3</sup>	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Adquisición separado	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Construcción fabricación	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
No esenciales	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							

*[Handwritten signature]*

<sup>1</sup> Bienes muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismo, como los animales (que por eso se llaman semovientes), o que se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas (Art. 655 C.C.).  
<sup>2</sup> Los bienes inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles (Art. 656 del C.C.)  
<sup>3</sup> Ver Arts. 657 y 658 de C.C.

Nit. 830115297-6  
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
 Conmutador (571) 6067676  
[www.minictr.gov.co](http://www.minictr.gov.co)





Descripción	Transacción	Fuente de Recursos						Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
		Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones				
no desafectados	Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	Adquisición separado (1) por	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	Construcción fabricación (1) o	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
Inmuebles por destinación n o adhesión	Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Adquisición separado (2) por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Construcción fabricación (2) o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
No esenciales desafectados	Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Adquisición separado (2) por	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Construcción fabricación (2) o	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							

<sup>4</sup> No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los muebles por destinación o adherencia no esenciales. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal (Parágrafo 2° del Art. 20 de la Ley 675 de 2001).

Nit. 830115297-6

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

Comunicador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





Descripción	Transacción	Fuente de Recursos							Indemnización Cias. Seguros
		Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos			
Inmuebles por destinación o adhesión	o Construcción fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	y Reparaciones mayores sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	por Adquisición separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	o Construcción fabricación(1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo							
	y Reparaciones mayores sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	por Adquisición separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							
	o Construcción fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo							

*[Handwritten signature]*





6. ¿El consejo de administración puede aprobar la afectación de las utilidades acumuladas o esta es una facultad exclusiva de la Asamblea de Copropietarios?

Cabe recordar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011. Dentro de las funciones señaladas en la normativa en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, no es competente para pronunciarse sobre las facultades que tienen los administradores y asambleas de copropietarios, ya que estos dependerán de los estatutos de la 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.

Atentamente,

**GABRIEL GAITÁN LEÓN**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Gabriel Gaitán León / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODO POR UN  
NUEVO PAIS





**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 25 de Octubre del 2017

**1-INFO-17-017518**

Para: **conjuntocovadongareal@outlook.com;revisoriac**  
**ovandonga@gmail.com**

**2-INFO-17-011681**

2017-540

Asunto: 2017-540 PGO

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**GABRIEL GAITAN LEON**

CONSEJERO

Anexos: 2017-540.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA - CONT

Revisó: DANIEL SARMIENTO PAVAS

Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

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

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**  
GOBIERNO NACIONAL

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
MINISTERIO DE ECONOMÍA

 **TODOS POR UN NUEVO PAÍS**  
EN UNIDAD



CD-FM-009.v12

