

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-041121
Fecha de Radicado	27 de noviembre de 2025
Nº. de Radicación CTCP	2025-0321
Tema	PH – Descuentos en adquisición de servicios

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) La situación es la siguiente:

En el presente año, la empresa de vigilancia que presta sus servicios a la copropiedad realizó un retorno de inversión por valor de \$32.000.000. Dicho retorno se presentó y se consultó ante la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, la cual autorizó expresamente utilizar este recurso para la instalación de un sistema de cámaras de vigilancia, obra que ya fue ejecutada. La Asamblea facultó a la administración para no realizar una cuota extraordinaria, sino disponer de ese recurso y llevarlo directamente contra el gasto, dada la naturaleza del proyecto aprobado.

Posteriormente, el Consejo de Administración y la Revisoría Fiscal solicitaron claridad sobre el tratamiento contable aplicable. La revisora fiscal manifiesta que:

- *Este retorno de inversión no debería llevarse al gasto de manera inmediata.*
- *Indica que, dado que el retorno corresponde a un acuerdo realizado por la empresa de vigilancia con una vigencia de 24 meses, y que el pago de dicho retorno se efectuó en agosto, el ingreso debería registrarse únicamente por los meses comprendidos entre agosto y diciembre del presente año (cinco meses).*
- *Señala además que este valor correspondería a una cuenta por pagar pendiente con la empresa de vigilancia, por lo que, según su interpretación, no procede registrar la totalidad como ingreso ni utilizarlo plenamente en el mismo período.*

Sin embargo, reiteramos que la Asamblea —máxima autoridad de la copropiedad— autorizó el uso total del recurso y la imputación del mismo para cubrir el costo de las cámaras de seguridad.

Por lo anterior, solicitamos su valioso concepto sobre cuál es el tratamiento contable correcto, teniendo en cuenta:

- 1. La naturaleza del retorno de inversión entregado por la empresa de vigilancia.*
- 2. Si debe o no registrarse como ingreso en su totalidad en el período en que se recibe.*
- 3. Si procede diferirlo o provisionarlo según el tiempo de la vigencia contractual mencionada.*

Calle 13 N.º 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

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

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

4. *La forma adecuada de contabilizar el uso de dicho recurso para la obra aprobada por la Asamblea.*

5. *El tratamiento frente a la afirmación de la Revisoría Fiscal en relación con que debería quedar registrado como una cuenta por pagar. (...)”*

RESUMEN:

Cuando una copropiedad recibe recursos derivados de descuentos, rebajas, bonificaciones o similares pactados contractualmente con un proveedor de servicios, dichos valores no constituyen ingresos, sino un menor valor del costo del servicio contratado. Si el dinero recibido corresponde a un contrato firmado para varios periodos contables, se debe reconocer un pasivo no financiero por la parte correspondiente a los periodos futuros en los que dicho descuento aún no ha sido aplicado. En consecuencia, su reconocimiento contable no depende de la destinación posterior autorizada por la Asamblea, sino de la naturaleza de la transacción que les dio origen.

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:

- 1. La naturaleza del retorno de inversión entregado por la empresa de vigilancia.**
- 2. Si debe o no registrarse como ingreso en su totalidad en el período en que se recibe.**
- 3. Si procede diferirlo o provisionarlo según el tiempo de la vigencia contractual mencionada.**

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado sobre los “Descuentos en adquisición de servicios en una PH”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2023-0181](#), en la cual manifestó:

“(…) con relación a Descuentos en adquisición de servicios, entre los cuales está el planteado por el consultante, se dio respuesta a la inquietud manifestando:

"(...) Cuando una copropiedad registra un valor pagado por adquirir bienes o servicios, deberá reconocerlos por su costo. El costo incluye el valor pagado por el servicio, **menos cualquier descuento, rebaja o bonificación entregada por el proveedor en dicha negociación**. De acuerdo con lo anterior, podría presentarse la siguiente situación:

- La entidad de vigilancia pacta contractualmente con la copropiedad, entregar una suma en dinero o en especie, por la firma del contrato de servicios de vigilancia por "X" cantidad de tiempo. En este caso, el dinero recibido o los artículos recibidos se reconocerán como un **mayor valor del activo**, contra un **menor valor de los servicios de vigilancia**, debido a que el valor recibido (o los artículos) se entienden como parte del costo del contrato, en este caso por cobrar un menor valor por el servicio ofertado". (...)” Resaltado fuera de texto

El mismo criterio se encuentra desarrollado en el DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, al señalar que cuando el dinero o beneficio recibido proviene de una relación contractual, su registro contable debe reflejar la transacción que le dio origen, es decir, el costo del servicio:

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

INGRESOS

Descuentos en adquisición de servicios

Según el Concepto 2019-0283¹ del CTCP, cuando una copropiedad paga por bienes o servicios, debe reconocerlos por su costo. Este costo incluye el valor pagado por el servicio, menos cualquier descuento, rebaja o bonificación entregada por el proveedor en la negociación.

El registro del descuento, rebaja, regalo, bonificación, premio u otras denominaciones comerciales similares, debe realizarse considerando la transacción que lo originó. Si el dinero o descuento recibido proviene de una relación contractual, este no se reconoce como un ingreso, sino como un menor valor del costo del servicio contratado o producto adquirido.

Si el dinero recibido corresponde a un contrato firmado para varios periodos contables, entonces se debe reconocer un pasivo no financiero por la parte correspondiente a los periodos futuros donde dicho descuento no ha sido aplicado.

Esto se fundamenta en la definición de costo establecida en las Normas de Información Financiera. (...)”

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0e716e05-9e10-4ad9-bc25-365670c5e953>

No obstante, de la consulta se desprende que el recurso fue entregado y autorizado por la Asamblea para su utilización inmediata, lo que sugiere que el descuento ya fue efectivamente aplicado, por lo tanto, no procede su diferimiento como ingreso ni su reconocimiento como cuenta por pagar.

4. La forma adecuada de contabilizar el uso de dicho recurso para la obra aprobada por la Asamblea.

La utilización del recurso para la instalación del sistema de cámaras de vigilancia constituye una transacción independiente del reconocimiento del descuento otorgado por la empresa de vigilancia.

Desde el punto de vista contable, la adquisición de las cámaras debe reconocerse conforme a las políticas contables de la copropiedad. Dependiendo de la materialidad, naturaleza y vida útil de los bienes adquiridos, estos podrán reconocerse como:

- un activo (propiedades, planta y equipo), si cumplen los criterios de reconocimiento y capitalización establecidos en el marco técnico aplicable, o
- un gasto, si no cumplen dichos criterios.

La decisión de la Asamblea de autorizar el uso del recurso no modifica la naturaleza contable de la transacción, la cual debe registrarse atendiendo los principios de reconocimiento, medición y presentación previstos en las normas contables.

5. El tratamiento frente a la afirmación de la Revisoría Fiscal en relación con que debería quedar registrado como una cuenta por pagar.

Desde el punto de vista técnico-contable, y atendiendo la definición de pasivo establecida en los marcos técnicos vigentes, no se evidencia la existencia de una obligación presente que sustente el reconocimiento del valor como cuenta por pagar.

El reconocimiento de una cuenta por pagar solo es apropiado cuando existe una obligación presente de transferir recursos económicos. En el caso descrito, el valor recibido corresponde a un descuento o bonificación; por lo tanto, su tratamiento contable adecuado es el de un menor valor del costo del servicio, o, si aplica, el reconocimiento de un pasivo no financiero por descuentos asociados a períodos futuros, pero no el registro de una cuenta por pagar.

Sin perjuicio lo anterior, el CTCP considera relevante señalar que la práctica de que empresas de vigilancia otorguen "descuentos financieros de cualquier índole" o "valores agregados" que incidan en la tarifa regulada o las condiciones de contratación del servicio de vigilancia, puede generar cuestionamientos o tener implicaciones bajo la normativa de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, tal como se desprende de circulares como la No. 20167200000125 del 23 de junio de 2016 y el Decreto Ley 356 de 1994. Por consiguiente, se recomienda a la copropiedad evaluar la situación y, de resultar necesario, consultar con la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada para validar la legalidad de esta práctica específica, dado que un pronunciamiento por parte de dicha autoridad podría incidir en la sustancia económica de la transacción y, en consecuencia, en su tratamiento contable.

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 / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N.º 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

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

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co