

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-008611
Fecha de Radicado	11 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0062
Tema	PH – Reconocimiento del gasto y legalización de anticipos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En una propiedad horizontal se ejecutó una obra durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025, para la cual se entregaron anticipos basados en las cotizaciones iniciales.

Inquietudes:

Bajo el marco de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y el Principio de Devengo, que rigen la contabilidad en Colombia para la Propiedad Horizontal.

Reconocimiento del gasto y principio de devengo: "Dado que la obra se ejecutó y materializó totalmente en el último trimestre de 2025, ¿es técnicamente procedente reconocer el gasto en dicho periodo contable utilizando una factura emitida con fecha de enero de 2026, considerando que el cierre del ejercicio aún no se ha formalizado?"

Tratamiento de anticipos: "¿Cuál es el procedimiento normativo para la legalización de anticipos cuando el hecho económico (la obra) ocurrió en 2025, pero el soporte documental (factura) se recibe en el periodo siguiente?"

Soporte de costos: "¿Es viable registrar contablemente en el ejercicio 2025 el costo de una obra ejecutada en su totalidad durante ese año, si el proveedor emite la factura de venta en enero de 2026?"

Cierre de anticipos: "¿Existe alguna restricción legal o contable para legalizar los anticipos de 2025 mediante una factura emitida en 2026, asegurando que el gasto quede reflejado en el periodo en que realmente se prestó el servicio?"

Asignación de periodos: "Considerando que la contabilidad de 2025 permanece abierta, ¿cómo se debe proceder para que el registro del gasto cumpla con el principio de asociación, si la factura del proveedor tiene fecha del periodo fiscal siguiente (2026)?"

Efecto en Estados Financieros: "¿Qué impacto tiene en la razonabilidad de los estados financieros de 2025 el hecho de legalizar anticipos de obras terminadas mediante facturación del año 2026? (...)"

RESUMEN:

El CTCP ha reiterado que las propiedades horizontales, conforme al Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015 y al Documento de Orientación Técnica DOT 15, actualizada el 18 de junio de 2024, deben aplicar el principio de devengo, reconociendo los hechos económicos cuando ocurren y no cuando se pagan o facturan. En consecuencia, si una obra fue ejecutada y generó obligación en 2025, el gasto debe registrarse en ese periodo, aunque la factura sea emitida en 2026. Los anticipos constituyen un activo mientras representen un derecho a recibir bienes o servicios, sin embargo, dejan de tener dicha naturaleza cuando la obra ha sido ejecutada total o sustancialmente. La ausencia de factura no impide el reconocimiento contable si el hecho económico ya ocurrió. Asimismo, el principio de asociación exige que el gasto se impute al periodo en que se obtiene el beneficio correspondiente. De no proceder así, podrían generarse activos y resultados sobrestimados, afectando la representación fiel y la razonabilidad de los estados financieros.

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 relación con los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

Reconocimiento del gasto y principio de devengo

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el principio de acumulación o de devengo. Para el caso de las propiedades horizontales, resulta pertinente atender lo dispuesto en el [DOT 15 - Actualizado - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), así como en el marco técnico normativo incorporado en el Anexo para el Grupo 2 del DUR 2420 de 2015, particularmente en la Sección 2 de la NIIF para las PYMES, en la cual se establece que los hechos económicos deben reconocerse en el periodo en que ocurren y no cuando se pagan o facturan.

Al respecto, pueden consultarse los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2022-0434	Base contable de acumulación (o devengo)	03/12/2022
2022-0325	Contabilidad de acumulación (o devengo)	22/07/2022

En este contexto, si la obra fue ejecutada y terminada durante los meses de octubre a diciembre de 2025, generando una obligación para la copropiedad en dicho periodo, el reconocimiento del gasto debe efectuarse en el año 2025, aun cuando la factura sea emitida en enero de 2026.

La fecha del documento soporte no determina el periodo contable, siendo determinante la ocurrencia del hecho económico.

Tratamiento normativo de los anticipos

En cuanto al tratamiento de los anticipos, estos deben reconocerse inicialmente como un activo, en la medida en que representan un derecho a recibir bienes o servicios. No obstante, una vez se haya ejecutado total o sustancialmente la obra, dichos anticipos pierden su naturaleza de activo y deben ser reclasificados al gasto o al activo correspondiente, según el caso. Mantenerlos como anticipos al cierre del periodo, cuando el servicio ya ha sido recibido, implicaría una sobrestimación de los activos.

En este contexto, el DOT 15 – Actualizado, mencionado previamente, desarrolla el tratamiento contable aplicable a estas partidas en el **Capítulo XV “Elementos de los Estados Financieros”**, específicamente en el apartado sobre anticipos y gastos pagados por anticipado:

“De acuerdo con las definiciones anteriores, en materia financiera podemos considerar como sinónimos las palabras “anticipos”, “pagos anticipados” y “gastos pagados por anticipado”. Lo importante es el reconocimiento de un activo cuando el pago se ha realizado antes de recibir los bienes o servicios.

Por tanto, si a diciembre 31 la entidad considera que el contratista no ha realizado el trabajo según lo pactado contractualmente de forma verbal o escrita, podría continuar reconociendo un anticipo hasta que esto suceda. Sin embargo, si considera que ya ha obtenido de forma parcial o total (y solo faltan temas menores – no significativos) los beneficios relacionados con el trabajo realizado por el contratista, podrá reconocer un gasto o activo por dicha situación y no presentar el anticipo al final del periodo (CTCP Concepto 2019-0124¹).

En el caso de los anticipos y gastos pagados por anticipado, estas partidas son distintas de los activos y pasivos financieros, por lo que deben ser presentadas por separado en los estados

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?quid=340601e6-b8e6-4c6d-be6a-db7139ba69b7>

financieros o en las notas. Si la partida es significativa, se presentará como un componente separado en el estado financiero, y en caso contrario, podría presentarse como parte del grupo de otros activos no financieros". (...)

Soporte del costo sin factura en el mismo año

Ahora bien, el reconocimiento contable del gasto no se encuentra condicionado a la recepción de la factura, sino a la existencia de evidencia suficiente que permita demostrar la ocurrencia del hecho económico y la obligación correspondiente. En todo caso, la entidad deberá observar los requisitos de soporte documental establecidos en la normativa aplicable (Anexo 6 del DUR 2420 de 2015), particularmente en lo relacionado con la adecuada conservación y trazabilidad de la información.

Asignación correcta del periodo (principio de asociación)

Desde la perspectiva del principio de asociación, los gastos deben reconocerse en el periodo en el cual se consumen o en el que contribuyen a la gestión de la entidad. En el caso planteado, la obra ejecutada en 2025 corresponde a la gestión y ejecución presupuestal de dicho periodo, por lo cual su reconocimiento debe efectuarse en ese mismo año.

Efecto en la razonabilidad de los estados financieros

El hecho de que la contabilidad del año 2025 permanezca abierta permite realizar los ajustes necesarios para garantizar que el gasto quede reconocido en el periodo correcto, sin que exista restricción contable para legalizar los anticipos con una factura emitida en el periodo siguiente, siempre que se respete la sustancia económica de la transacción.

Finalmente, desde la perspectiva de la razonabilidad de los estados financieros, el no reconocimiento del gasto en el periodo en que ocurrió el hecho económico podría generar una sobrestimación de los activos (por permanencia indebida de anticipos), una subestimación de los gastos y una distorsión del resultado del ejercicio, afectando la representación fiel de la información financiera. Por el contrario, su reconocimiento en el periodo 2025 garantiza el cumplimiento del principio de devengo, la adecuada correlación de ingresos y gastos, y una presentación razonable de los estados financieros.

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
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.