



CTCP-10-01396-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

GLORIA ESTHER MENDEZ PEÑUELA

E-mail: mendezgloriaesther@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-029225

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	07 de noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-1000-CONSULTA
Código referencia	O-2-960
Tema	Propiedad Horizontal – Contabilización de anticipos

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, y 2170 de 2017, 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: No es posible dar de baja el saldo de cuentas por pagar contra la cuenta de reservas en el patrimonio, por cuanto no se trata de una transacción con los copropietarios, adicionalmente, efectuar este registro podría afectar la pertinencia y confiabilidad de la información financiera de la copropiedad, como consecuencia del no reconocimiento de activos y pasivos de la copropiedad.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Soy integrante del consejo de administración, se contrató una empresa para hacer un estudio por unas obras civiles de mantenimiento por valor de \$18.000.000 le pagaron el 50% de anticipo es decir que se le debe \$9.000.000, esto fue en el año 2016. Según el presidente del consejo, ésta empresa incumplió porque no hizo bien el estudio, contrató otro arquitecto para que lo terminara y no le pagó el saldo ni finiquitó el contrato. Ahora el mismo presidente del consejo ordenó a la contadora que los \$9.000.000 que están en cuentas por pagar los traslade a reserva patrimonial. Mi pregunta es, ¿se puede hacer ese cambio de cuentas y en qué se afecta la contabilidad?”

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co





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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En primer lugar le manifestamos que las funciones del CTCP son de orden técnico, y en ellas se incluye la de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento aplicadas en Colombia. No es función del Consejo dar orientación sobre temas contractuales que se derivan de un contrato suscrito entre la copropiedad y otra entidad que presta sus servicios.

En relación con el tema de su pregunta sobre la contabilización del anticipo otorgado por la copropiedad para el estudio de obras civiles de mantenimiento, la causación o devengo del gasto, y el posterior traslado del saldo de cuentas por pagar a las reservas de la copropiedad, le informamos que todos los cambios patrimoniales derivados de transacciones y otros eventos y sucesos que afectan a la copropiedad, deben ser reconocidos como ingresos y gastos en el estado de resultados, salvo que se trate de contribuciones o distribuciones a los propietarios de la entidad. A continuación, encontrará el detalle de la forma en que debió contabilizarse el anticipo y su posterior amortización como gasto contra el estado de resultados:

1. Desembolso del anticipo

Descripción	Db.	Cr.	Cuenta de
Anticipo estudio obras civiles y de mantenimiento	\$9.000.000		Activo
Disponible – Bancos		\$9.000.000	Activo

2. Amortización del anticipo, sobre la base del grado de avance de la obra

Descripción	Db.	Cr.	Cuenta de
Gastos – obras civiles y de mantenimiento	\$xxxxxx*		PyG
Anticipo estudio obras civiles y de mantenimiento		\$xxxxxx*	Activo

*En el caso en que los servicios no hayan sido prestados o ellos no estuvieran conforme a los términos contractuales, se entendería que no es posible amortizar el anticipo que fue entregado por la copropiedad, y en consecuencia se mantendría en los activos el importe del anticipo entregado al contratista original.

Si posteriormente los servicios fueron prestados por otra persona, en una relación contractual entre el contratista original y un nuevo arquitecto, será necesario aclarar qué tipo de responsabilidad asume la copropiedad en relación con este contrato, y si ello puede entenderse como una forma de cumplimiento

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





de las obligaciones que le correspondían al contratista original. Si este fuera el caso, y se concluyera que las obligaciones del contratista original fueron cumplidas, la copropiedad podría amortizar el anticipo y causar el saldo pendiente de pago del contrato original. Los registros contables serían:

3. Amortización del anticipo, sobre la base del grado de avance de la obra

Descripción	Db.	Cr.	Cuenta de
Gastos – obras civiles y de mantenimiento*	\$9.000.000		PyG
Anticipo estudio obras civiles y de mantenimiento		\$9.000.000	Activo

4. Causación del saldo pendiente de pago del contrato original

Descripción	Db.	Cr.	Cuenta de
Gastos – obras civiles y de mantenimiento*	\$9.000.000		PyG
Cuentas por pagar		\$9.000.000	Activo

5. Cancelación del saldo del contrato, pendiente de pago

Descripción	Db.	Cr.	Cuenta de
Cuentas por pagar	\$9.000.000		PyG
Disponible – Bancos		\$9.000.000	Activo

En relación con el pago del saldo pendiente del contrato, antes de efectuar el pago, es de fundamental importancia que la copropiedad determine las posibles obligaciones que la copropiedad asumió con el arquitecto que finalmente realiza el estudio de obras civiles y de mantenimiento, y para ello será necesario que la copropiedad analice y determine los derechos y obligaciones que se derivan de los contratos, tanto el contrato original como el subcontrato que el arquitecto suscribe con el contratista original. De no hacerlo, la copropiedad podría dejar de reconocer en sus estados financieros responsabilidades frente al arquitecto que finalmente presto los servicios.

En conclusión, no es posible dar de baja el saldo de cuentas por pagar contra la cuenta de reservas en el patrimonio, por cuanto no se trata de una transacción con los copropietarios, adicionalmente, efectuar este registro podría afectar la pertinencia y confiabilidad de la información financiera de la copropiedad, como consecuencia del no reconocimiento de activos y pasivos de la copropiedad.

Adicionalmente, le recomendamos revisar lo establecido en el marco de información financiera aplicado por la copropiedad en relación con las correcciones de errores, y aplicar estos requerimientos si ello resulta pertinente para la transacción referida en su consulta. Tratándose de una entidad del Grupo 3 los errores de períodos anteriores se reconocen con un nuevo asiento en el período en el cual se advirtieron, pero tratándose de una entidad clasificada en los Grupos 1 o 2, las normas requieren que el ajuste se efectúe de forma retroactiva.



Finalmente, le recomendamos revisar la orientación técnica No. 15 Copropiedades de uso residencial, comercial o mixto, la cual establece directrices para la preparación de informes financieros en este tipo de entidades, y que puede accederse en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones.

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.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



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

Bogotá D.C., 3 de Diciembre del 2018

1-2018-029225

Para: **mendezgloriaesther@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2018-029539

MARÍA VALESKA MEDELLÍN MORA - CONT

Asunto: CONSULTA 2018-1000

Buenos días,

Se da cierre a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-1000 O-2-960 PH Registro cuenta por pagar.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - leonardo varon garcia - luis henry moya moreno

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

