

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

JUAN DAVID DELGADO ECHEVERRI

E-mail: cfrfincaraiz@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-016086 / 1-2020-016585

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	17 de julio de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0678
Código referencia	O-6-808
Tema	Reconocimiento contrato de mandato

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Respetuosamente me dirijo ante ustedes en busca de la solución a algunas inquietudes relacionadas con el momento de reconocimiento y las partidas que afectarían mis Estados Financieros la actividad principal que mueve mi negocio como comerciante, la cual está relacionada con actividades inmobiliarias que inician con la suscripción de un contrato de mandato y que paso a explicar de manera general a continuación:

La inmobiliaria suscribe contrato de mandato con el propietario de un inmueble para que esta lo ponga en arrendamiento y transfiera al mandante lo recaudado por dicho concepto después de deducir la comisión que cobra la inmobiliaria por su gestión.

Los inmuebles se rentan tanto para uso residencial como para uso comercial, algunos propietarios pertenecen al régimen común y por ello deben facturar y pagar IVA periódicamente a la Administración de impuestos (DIAN) por lo correspondiente al canon de arrendamiento comercial, además deben llevar contabilidad bajo el principio de acumulación o devengo; lo que obliga a llevar un control de los canon facturados y los recaudos por parte de la inmobiliaria para transmitir dicha información tanto a los propietarios (mandantes) como a la DIAN.

De igual manera, los inmuebles generan gastos que posteriormente se descuentan a los propietarios de lo recaudado por canon de arrendamiento, entre ellos este la administración que se cobra igualmente al inquilino pero que se paga a la propiedad horizontal (NO al propietario).

De lo anterior, me surgen los siguientes interrogantes: (...)

1.Cuál es el tratamiento contable que se debe dar en la contabilidad del mandatario a las facturas de arrendamiento que mensualmente se generan a los inquilinos?

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



2. *Cuál es el tratamiento contable que se debe dar por parte del mandatario a los cobros de Administración que mensualmente genera a los inquilinos?*

3. *El mandatario debe reconocer en su contabilidad una cuenta por cobrar al inquilino y una por pagar al propietario por concepto de canon de arrendamiento?*

4. *El mandatario debe reconocer una cuenta por cobrar al inquilino y una por pagar a la propiedad horizontal por concepto de administración?*

5. *En qué momento debe reconocer tanto el canon de arrendamiento como la administración del inmueble? En el momento de generar la factura y cuenta de cobra al inquilino o en el momento del recaudo de dichos conceptos? Lo anterior, teniendo en cuenta que algunos propietarios (mandantes) pertenecen al régimen común y están obligados a facturar y otros por su parte no ostentan dicha calidad.*

6. *Pasando a otro aspecto, solicito aclaración respecto a si el inmueble de mi propiedad en el cual residó debe hacer parte de los activos en mis Estados Financieros; lo anterior, teniendo en cuenta que ejerzo mi actividad mercantil como persona natural y mi vivienda no hace parte de ninguna manera de mi actividad como comerciante (...)"*

RESUMEN:

"Los ingresos recibidos actuando en calidad de agente se reconocen como un pasivo (ingresos recibidos para terceros) y únicamente se reconoce como ingreso la comisión por gestión en el negocio".

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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 de la información.

Respecto de las preguntas realizadas por el peticionario, es importante mencionar que mediante concepto 2018-0430 manifestó lo siguiente:

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



"Aspectos para tener en cuenta en la contabilidad del mandatario"

Para efectos del reconocimiento que debe realizar el mandatario, este debe determinar si actúa como agente o si actúa como principal. Los elementos que permitirían establecer si la entidad actúa como principal, y no como agente, podrían ser los siguientes:

- La entidad tiene la obligación fundamental de proporcionar bienes o servicios al cliente, o de cumplir con el pedido; por ejemplo haciéndose responsable de la aceptabilidad de los productos o servicios solicitados o comprados por el cliente.
- La entidad puede, a discreción, establecer los precios, tanto de manera directa como indirecta, por ejemplo, brindando bienes o servicios adicionales.
- La entidad asume el riesgo de crédito del cliente.

Una entidad actúa como agente cuando no está expuesta a los riesgos y ventajas significativos asociados con la venta de bienes o a la prestación de servicios. Se considera que una entidad actúa como agente cuando el monto de su ganancia es predeterminado, ya sea una comisión fija por transacción o un porcentaje establecido del monto facturado al cliente¹.

Normalmente en un contrato de mandato, el mandatario actúa en calidad de agente y el mandante en calidad de principal.

Cuando el mandatario actúa en calidad de agente, los ingresos recibidos por parte de este se deben reconocer como un pasivo (ingresos recibidos en contratos de mandato, o ingresos recibidos para terceros), y la remuneración pactada entre las partes se reconoce como un ingreso por comisión o por los servicios de administración de contratos de mandato.

Cuando el mandato consiste en realizar una actividad o pagar en nombre del mandatario, el reconocimiento contable de la transacción debe realizarse de acuerdo con lo pactado contractualmente, de tal manera que en el estado de situación financiera debe identificarse claramente las cuentas por cobrar o por pagar derivadas de contratos de mandato y los ingresos recibidos por concepto de comisión o servicios de administración del mandato".

¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar en la contabilidad del mandatario a las facturas de arrendamiento que mensualmente se generan a los inquilinos?

¿Cuál es el tratamiento contable que se debe dar por parte del mandatario a los cobros de Administración que mensualmente genera a los inquilinos?

¿El mandatario debe reconocer en su contabilidad una cuenta por cobrar al inquilino y una por pagar al propietario por concepto de canon de arrendamiento?

¹ Tomado del módulo entrenamiento de NIFF para PYMES sección 23





¿El mandatario debe reconocer una cuenta por cobrar al inquilino y una por pagar a la propiedad horizontal por concepto de administración?

Los ingresos recibidos actuando en calidad de agente se reconocen como un pasivo (ingresos recibidos para terceros) y únicamente se reconoce como ingreso la comisión por gestión en el negocio.

De acuerdo con lo anterior, al momento de realizar la factura por parte del mandatario o inmobiliaria, el registro contable sugerido sería el siguiente:

Cuenta	Débito	Crédito
Cuentas por cobrar (contratos de mandato)	1.000	
Pasivos por ingresos recibidos de terceros		1.000

Como resultado del contrato de mandato, la inmobiliaria o mandataria, cobrará al mandante un valor o comisión por su gestión, el cual se registrará de la siguiente manera:

Cuenta	Débito	Crédito
Pasivos por ingresos recibidos de terceros / Cuentas por cobrar clientes	100	
Ingreso - comisiones contratos de mandato		100

¿En qué momento debe reconocer tanto el canon de arrendamiento como la administración del inmueble? En el momento de generar la factura y cuenta de cobra al inquilino o en el momento del recaudo de dichos conceptos? Lo anterior, teniendo en cuenta que algunos propietarios (mandantes) pertenecen al régimen común y están obligados a facturar y otros por su parte no ostentan dicha calidad.

El mandatario deberá reconocer la transacción de conformidad con lo estipulado en los contratos, tanto entre el mandatario y el propietario del bien, como el de la inmobiliaria (mandatario) con el arrendatario. Respecto de las obligaciones tributarias y sus efectos, estos deberán consultarse con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Pasando a otro aspecto, solicito aclaración respecto a si el inmueble de mi propiedad en el cual resido debe hacer parte de los activos en mis Estados Financieros; lo anterior, teniendo en cuenta que ejerzo mi actividad mercantil

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

como persona natural y mi vivienda no hace parte de ninguna manera de mi actividad como comerciante (...)"

Respecto de la contabilidad de persona naturales, las recomendaciones son las siguientes:

Cuando una persona natural está obligada a llevar contabilidad, o la lleva voluntariamente como un medio de prueba, conforme a los requerimientos establecidos en el reglamento, en su contabilidad debe reconocer todos sus activos y pasivos, y todos sus ingresos y sus gastos, sin perjuicio de que una parte de ellos estén asociados a sus actividades personales o comerciales; por lo anterior, se debería reconocer en sus estados financieros lo siguiente:

- En el estado de resultado integral deben incluirse todos los ingresos y gastos, lo que incluye los del negocio (actividades mercantiles) y los personales (manutención, familiares, recreación, educativos, entre otros).
- En el estado de situación financiera la totalidad de los activos, que incluyen los del negocio y los usados para fines personales (vivienda, casa de recreo, vehículos de uso personal, joyas y algunos enseres personales significativos) y sus pasivos.
- En el estado de flujos de efectivo, la totalidad de los flujos relacionados con los negocios, los relacionados con la adquisición de activos usados para fines personales, así como los gastos personales.

Lo anterior se deriva de que la persona natural obligada a llevar contabilidad, o que la lleva de manera voluntaria, debe incluir los bienes personales y los de su negocio.

Respecto de los activos de uso personal, estos se reconocerían como activos, siempre que cumplan con la definición de activo descrita en los marcos normativos y que se cumplan con los criterios establecidos para su reconocimiento.

La definición de activo se centra en lo siguiente²:

Aspectos claves de la definición de activos	Ejemplos
Derechos	<ul style="list-style-type: none"> • Derechos a recibir efectivo • Derechos a recibir bienes o servicios • Derechos a intercambiar recursos económicos con terceros en condiciones favorables.

² Tomado del marco conceptual de IASB publicado en el año 2018.



Aspectos claves de la definición de activos	Ejemplos
	<ul style="list-style-type: none"> • Derechos a beneficios procedentes de una obligación de terceros que consiste en transferir un recurso económico si ocurre un suceso futuro incierto que haya sido especificado. • Derechos sobre objetos físicos (derecho de usar un activo) • Derecho a usar propiedad intelectual
Potencial de producir beneficios económicos	<ul style="list-style-type: none"> • Recibir flujos de efectivo contractuales u otro recurso económico • Intercambiar recursos económicos con terceros en condicione favorables • Producir entradas de efectivo o evitar salidas de efectivo (arrendamiento, uso para producir bienes o servicios, uso para mejorar el valor de otros recursos económicos) • Recibir efectivo u otros recursos económicos mediante su venta • Extinguir pasivos mediante la transferencia de recursos económicos.
Control	Se controla un recurso económico si se tiene la capacidad presente de dirigir el uso del recurso económico y obtener los beneficios económicos que pueden proceder de éste. El control incluye la capacidad presente de impedir que terceros dirijan el uso del recurso económico y la obtención de los beneficios económicos que pueden proceder de éste. De ello se deduce que, si una parte controla un recurso económico, ningún tercero controla ese recurso.

Para que un activo se pueda reconocer es necesario que exista un derecho para la entidad o persona natural, pero también es necesario que aquellos derechos tengan el potencial de producir beneficios económicos más allá de los beneficios económicos disponibles para todo tercero, y que sean controlados por la entidad o persona natural (tomado del párrafo 4.9 del marco conceptual emitido por IASB en 2018).

Los criterios de reconocimiento establecidos en el marco conceptual se centran en la relevancia y representación fiel, la relevancia hace referencia a la existencia de un activo y a la probabilidad de generación de beneficios económicos; la

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
 Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
 Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
 Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



representación físel hace referencia a la fiabilidad de la medición, su presentación y la información a revelar.

En conclusión, para reconocer un activo de uso personal, por parte de una persona natural obligada a llevar contabilidad, se debe cumplir con la definición de activo y con los requisitos de reconocimiento establecidos en el marco conceptual y cada NIIF o sección en la cual se clasifique dicho activo.

Respecto de los gastos personales y los flujos de efectivo procedentes o utilizados en fines personales, se analizarían dos casos diferentes:

Casos respecto de las actividades personales de una persona natural	Consecuencias
Caso 1- las actividades personales de una persona natural obligada a llevar contabilidad se reconocerán como si fueran transacciones realizadas con "el propietario de la entidad"	<p>Todos los gastos relacionados con actividades personales se reconocerían como un menor valor del patrimonio, de forma similar a una distribución de dividendos a los propietarios de la entidad.</p> <p>El efecto en el rendimiento financiero mostrará únicamente el rendimiento financiero del negocio (los gastos personales no afectan el resultado del periodo).</p> <p>El efecto en los flujos de efectivo de actividades operacionales no se vería afectado por los gastos personales de la persona natural.</p>
Caso 2- las actividades personales de una persona natural obligada a llevar contabilidad se reconocerán como si fueran transacciones de la persona natural y afectarían el estado de resultado integral de la misma.	<p>Todos los gastos relacionados con actividades personales se reconocerían como un gasto afectando el resultado de la persona natural obligada a llevar contabilidad y afectaría su desempeño financiero.</p> <p>El efecto en el rendimiento financiero mostrará tanto el rendimiento financiero del negocio, como el efecto en los gastos personales del obligado a llevar contabilidad.</p> <p>El efecto en los flujos de efectivo de actividades operacionales se vería afectado por los gastos personales de la persona natural.</p>





Usar el caso 1 o el 2, influencia en gran medida el rendimiento financiero de la persona natural y la forma como se presentan los flujos de efectivo de las actividades de operación, sin embargo, para este consejo se considera más apropiado presentar los gastos personales de la persona natural obligada a llevar contabilidad en el estado del resultado integral y no directamente en el patrimonio (como un menor valor de los resultados acumulados).

Entre las razones por las cuales se considera más relevante la presentación en el estado del resultado integral de los gastos personales, tenemos las siguientes:

- Los gastos personales, no se encuentran supeditados o limitados a los resultados de la persona natural, por lo que incluso, si la parte del negocio de la persona natural presentase pérdidas acumuladas, la persona natural seguirá incurriendo en gastos personales (diferente a las entidades en las cuales la distribución de utilidades se encuentra supeditada a la generación de recursos para la entidad).
- Los gastos personales afectan el rendimiento financiero de la persona natural y la proyección de sus flujos de efectivo, el contar con información de los gastos personales a través de la información financiera resultaría útil para un lector de la información financiera para realizar juicios relacionados con el suministro de bienes y recursos a la persona natural que informa.
- Habitualmente los gastos personales se financian con recursos de la persona natural que pueden derivarse de sus activos del negocio o incluso de activos de uso personal (una persona natural podría vender activos del negocio para adquirir activos de uso personal, o en sentido contrario).
- Es usual que una persona natural adquiera activos de uso personal comprometiendo recursos del negocio (adquisición de vivienda de uso personal tomando como proyección los flujos generados por el negocio).

Respecto de la presentación y revelación de los activos de uso personal, los gastos (ingresos) personales y los flujos de efectivo derivados de actividades personales, se realizan las siguientes recomendaciones:

- Los activos de uso personal se recomiendan presentarse de forma separada en el estado de situación financiera, en un rubro que podría denominarse "*otros activos no financieros*" o "*activos no financieros relacionados con personas naturales*", y podrían incluir las joyas, obras de arte de uso personal, vehículos de uso propio o familiar, vivienda con fines familiares, casas de recreo, entre otros).
- Los activos financieros relacionados con actividades personales deben presentarse en los rubros adecuados de conformidad con el marco normativo aplicable (efectivo y equivalente al efectivo, inversiones en instrumentos de deuda o de patrimonio, entre otras).



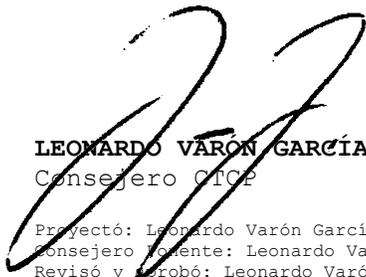


- Los gastos relacionados con actividades personales, se recomienda presentarse de forma separada, en el estado de resultado del periodo, incluyéndolos en un ítem separados como "gastos personales", los cuales se pueden presentar a opción del informante después de la ganancia operacional (en caso de presentar un estado de resultados por función) o en una naturaleza separada (en caso de presentar un estado de resultados por naturaleza).
- El estado de flujos de efectivo podría contener un rubro separado relacionado con los gastos personales de la persona natural o incluirse dentro de los rubros de presentación establecidos en dicho estado (NIC 7 o sección 7 de la NIIF para las PYMES).
- Los ingresos relacionados con actividades personales (salarios, entre otros) podrían también presentarse de forma separada en el estado de resultados de la persona natural obligada a llevar contabilidad.

El criterio de presentarlos de forma separado obedece únicamente cuando dichos activos de uso personal, o gastos personales representen partidas materiales, que puedan influenciar sobre las decisiones que puedan tomar los usuarios de la información financiera.

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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CIPC

Proyectó: Leonardo Varón García
Consejero Fuente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco / Carlos Augusto Molano R.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicación relacionada: 1-2020-016086

CTCP

Bogota D.C, 7 de septiembre de 2020

Erika Marcela Chaparro Blanco; Juan David Delgado Echeverry
asesor.direccion2@jcc.gov.co; cfrfincaraiz@gmail.com

Asunto : TRASLADO POR COMPETENCIA DERECHO DE PETICION CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA
PUBLICA RADICADO 31944.20

Saludo: Se da respuesta mediante concepto 2020-0678

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0678 Reconocimiento contrato de mandato env LVG WFF CAM.pdf

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA



Radicación relacionada: 1-2020-016585

CTCP

Bogota D.C, 7 de septiembre de 2020

Señor
JUAN DAVID DELGADO ECHEVERRI
cfrfincaraiz@gmail.com

Asunto : 20200721-100225337- 2622 RV: Traslado solicitud 202082140100078267

Saludo: Se da respuesta mediante concepto 2020-0678

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-0678 Reconocimiento contrato de mandato env LVG WFF CAM.pdf

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA