

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-004951
Fecha de Radicado	25 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0127
Tema	Pasivos - PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una parcelación propiedad horizontal que vendió lotes urbanizados (38 lotes) en sus Estatutos estableció una reserva (para posibles daños en las calles de la unidad, en la construcción) valor que debe pagarse al momento de empezar a construir en cada lote (existen lotes comprados para valorizar por lo tanto se demorara el ingreso de este valor) en la actualidad hay 15 construidos, de los cuales 10 se construyeron en el año 2021. En el Estado de Resultados no aparece el ingreso del dinero pagado por estos 10 copropietarios y en el Balance aparece en el patrimonio como Reserva Estatutaria el valor aportado por los 15 lotes construidos, a la fecha pero en los Activos aparece una fiducia por valor de solo el valor lo pagado por 8 lotes Hay dos asientos que deben llevarse a cabo según entiendo*

- 1- Al momento de Ingreso el dinero en el banco*
- 2- Al momento de pasar el dinero a un fondo o fiducia y Patrimonio Reserva Estatutaria.*

*Pregunta: Me podrían informar cual es la forma correcta de hacer esta contabilización”*

### 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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Los marcos técnicos normativos de información financiera, definen el pasivo como una obligación presente de la entidad de transferir un recurso económico como resultado de sucesos pasados.

En cuanto al reconocimiento las NIIF para Pymes indica:

*“2.39 Una entidad reconocerá un pasivo en el estado de situación financiera cuando:*

*(a) la entidad tiene una obligación al final del periodo sobre el que se informa como resultado de un suceso pasado;*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



(b) es probable que se requerirá a la entidad en la liquidación, la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos; y

(c) el importe de la liquidación puede medirse de forma fiable.”

La Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupos 1, 2 y 3)”, que podrá consultar en el enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas>, detalla el tratamiento contable para el reconocimiento de pasivos, precisando cuando la copropiedad haya creado una expectativa válida, ante aquellos terceros con los que debe cumplir sus compromisos o responsabilidades. (Ver página 61 DOT 15 - literal d).

Los principios que deben ser aplicados en la clasificación y medición de los pasivos financieros, son los siguientes:

“Cuadro No. 12  
Principios de clasificación y medición de los pasivos financieros

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10
Clasificación de pasivos financieros	<p>4.2.1 Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por:</p> <p>a. Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que sean pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.</p> <p>b. Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada. Los párrafos 3.2.15 y 3.2.17 se aplicarán a la medición de dichos pasivos financieros.</p> <p>c. Los contratos de garantía financiera, tal como se definen en el Apéndice A. Después del reconocimiento inicial, un emisor de dichos contratos los medirá posteriormente [salvo que sea de aplicación el párrafo 4.2.1(a) o (b)] por el mayor de: (i) el importe determinado de acuerdo con la NIC</p>	<p>11.3 Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.</p> <p>11.4 La Sección 11 requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. 1</p> <p>1.5 Los instrumentos financieros básicos que quedan dentro del alcance de la Sección 11 son los que cumplen las condiciones del párrafo 11.8. Son ejemplos de instrumentos financieros que normalmente cumplen dichas condiciones:</p> <p>a. Efectivo.</p> <p>b. Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es el depositante.</p> <p>c. Obligaciones negociables y facturas</p>	

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



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

<i>Detalle</i>	<i>Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9</i>	<i>Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11</i>	<i>Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10</i>
	<p>37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y (ii) el importe inicialmente reconocido (véase el párrafo 5.1.1) menos, cuando proceda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias.</p> <p>d. Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la de mercado. Después del reconocimiento inicial, un emisor de dichos contratos los medirá [a menos que sea de aplicación el párrafo 4.2.1(a)] por el mayor de: (i) el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 y (ii) el importe inicialmente reconocido (véase el párrafo 5.1.1) menos, cuando proceda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con la NIC 18.</p> <p>e. Contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Esta contraprestación contingente se medirá posteriormente al valor razonable.</p>	<p>comerciales mantenidas.</p> <p>d. Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar.</p> <p>e. Bonos e instrumentos de deuda similares.</p> <p>f. Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta.</p> <p>g. Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo.</p>	
<p>Medición inicial</p>	<p>5.1.1 En el reconocimiento inicial, una entidad <u>medirá un activo financiero o pasivo financiero, por su valor razonable</u> más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero. (Subrayados por fuera del texto original).</p> <p>5.1.1A Sin embargo, si el valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el</p>	<p>11.13 Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, <u>una entidad lo medirá al precio de la transacción</u> (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) <u>excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.</u></p> <p>Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se</p>	<p>10.2. Las obligaciones financieras y cuentas por pagar se reconocerán en los estados financieros solo cuando cumplan las condiciones para reconocimiento de pasivos incluidos en el numeral 2.19. .</p> <p>10.3. Tanto _____ las <u>obligaciones financieras como las cuentas por pagar se medirán a su costo histórico</u> (Subrayado por fuera del texto).</p>





CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10
	<i>reconocimiento inicial difiere del precio de transacción, una entidad aplicará el párrafo B5.1.2A.</i>	<i>financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. (Subrayados por fuera del texto original).</i>	
(...) <sup>d</sup>			

En relación con el tratamiento contable del patrimonio, la orientación incluye lo tocante a la apropiación de excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores<sup>2</sup>, precisando que pueden constituirse reservas patrimoniales para construcción de bienes comunes, pero no para venta de lotes urbanizados.

De acuerdo a lo anterior, la contabilización en el reconocimiento solicitado en su consulta, ilustraremos de manera sencilla el tratamiento contable para los lotes urbanizados vendidos, indicando que al momento de recibir el dinero se afectaría la cuenta del disponible con abono al pasivo financiero y en la creación de la Fiducia, deberá realizarse traslado del efectivo a la cuenta específica de la fiducia constituida.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña / Jimmy Jay Bolaño T.

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>  
<sup>2</sup> Tomado de la DOT 15, página 66.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20