

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-010211 / 1-2025-010315
Fecha de Radicado	01 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0108
Tema	PH – Expensas comunes y cuentas por pagar

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) De la manera más cordial y respetuoso quiero hacer la siguiente consulta técnica:

HECHOS O ANTECEDENTES

1. El Edificio (...) es un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Nit del Edificio (...)
2. El edificio tiene una red propia para el sistema de GAS GLP (gas propano)
3. El gas se le compra a INVERSIONES (...) quienes expiden una factura por cada compra de GAS GLP para tanque estacionario. Nit (...)
4. La empresa de administración GESTION (...) cobra el servicio de gas de acuerdo con la lectura de los medidores en metro cúbicos que cada apto tiene.
5. Según lo manifestó el Administrador y Representante legal del Edificio (...) el hizo una consulta a la DIAN para saber cómo se debe manejar el servicio de gas en el Edificio (...)
6. El administrador dijo en la Asamblea que la DIAN le dio un concepto donde le indicaba que tanto la compra de gas GLP a (...) como el recaudo de lo cobrado a los residentes del Edificio (...), se maneja en una cuenta de ingreso para terceros, donde en el balance se presenta un saldo como un pasivo, que es lo que se le debe pagar a la compañía que suministra este servicio. Respecto a lo que cobra el edificio mensualmente a los apartamentos, esto se maneja en la misma cuenta de ingresos para terceros de tal manera que, el movimiento débito y crédito se puede observar en el auxiliar.

PETICION

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, quiero conocer el concepto técnico de los siguientes puntos:

1. Como se deben incluir en la contabilidad de la copropiedad, las facturas de compra INVERSIONES (...)? ¿Como se debe hacer el registro contable de esas facturas de compra?

Calle 13 N° 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

2. ¿Como se deben registrar en la contabilidad de la copropiedad los ingresos que se hacen por el recaudo del servicio de gas de acuerdo con la lectura de consumo que se hacen de acuerdo con la lectura de los medidores que cada apartamento tiene?
3. ¿Como se debe registrar en la contabilidad ese recaudo por el consumo de gas de cada apartamento?
4. Como se debe hacer el registro y pago de la factura de INVERSIONES (...).
¿Es decir, se deben practicar retenciones a dicha factura? (...)"

RESUMEN:

Cuando en una propiedad horizontal (PH) el recaudo del suministro de gas por parte de cada copropietario se realiza con base en el consumo individual y de forma independiente a las expensas comunes necesarias aprobadas por la Asamblea General, los recursos recaudados por la administración no constituyen un ingreso propio de la copropiedad y deben ser registrados como un pasivo (ingreso recibido para terceros).

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. Como se deben incluir en la contabilidad de la copropiedad, las facturas de compra INVERSIONES (...)? ¿Como se debe hacer el registro contable de esas facturas de compra?

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el "reconocimiento de las compras en la PH". En este sentido, se recomienda revisar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el Capítulo XV Elementos de los Estados Financieros, que indica lo siguiente:

"(...) Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas

Los acreedores comerciales son cuentas por pagar por bienes o servicios suministrados o recibidos por la entidad, que han sido facturados o acordados formalmente con el proveedor.

Las obligaciones acumuladas (causadas o devengadas) son cuentas por pagar por el suministro o recepción de bienes o servicios que no han sido pagados, facturados o acordados formalmente con el proveedor, e incluyen las partidas que se deben a los empleados. Estas obligaciones acumuladas (o devengadas) se presentan en los estados financieros integrando la partida correspondiente a los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, mientras que las provisiones se presentan de forma separada.

En las copropiedades, las obligaciones por costos acumulados pueden originarse por costos o gastos causados y no pagados, como contratos de mantenimiento de bienes comunes, muebles e inmuebles, honorarios de administradores, contador y revisor fiscal, servicios de aseo y vigilancia, entre otros.

En la fecha de causación, que es cuando el pasivo es exigible, se registra un débito al gasto o al activo correspondiente y un crédito al pasivo por los costos o gastos acumulados no pagados. En la fecha de extinción de la obligación, se registra un débito al pasivo y un crédito al efectivo y equivalentes de efectivo, u otra cuenta si la obligación ha sido extinguida por otro medio diferente al pago en efectivo. (...)"

2. ¿Como se deben registrar en la contabilidad de la copropiedad los ingresos que se hacen por el recaudo del servicio de gas de acuerdo con la lectura de consumo que se hacen de acuerdo con la lectura de los medidores que cada apartamento tiene?

3. ¿Como se debe registrar en la contabilidad ese recaudo por el consumo de gas de cada apartamento?

Cuando en una propiedad horizontal (PH) el recaudo del suministro de gas por parte de cada copropietario se realiza con base en el consumo individual y de forma independiente a las expensas comunes necesarias aprobadas por la Asamblea General, los recursos recaudados por la administración no constituyen un ingreso propio de la copropiedad y deben ser registrados como un pasivo (ingreso recibido para terceros).

Este tratamiento contable es consistente con lo dispuesto en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado, que establece que cuando la copropiedad administra recursos que no le pertenecen ni generan riesgos ni beneficios económicos, estos deben ser reconocidos como pasivos –ingresos para terceros–, y no como ingresos de la entidad.

4. Como se debe hacer el registro y pago de la factura de INVERSIONES (...). ¿Es decir, se deben practicar retenciones a dicha factura? (...)"

Como se indicó en la respuesta a la primera pregunta, una vez se realiza el proceso de causación de las operaciones relacionadas con el servicio de suministro de gas, el registro contable debe efectuarse en el momento en que se cumplan los criterios de

reconocimiento de la transacción, evento o suceso, conforme a lo establecido en el marco técnico normativo aplicado por la copropiedad horizontal (Grupo 2 o Grupo 3 del DUR 2420 de 2015, según corresponda), particularmente en el momento en que exista evidencia objetiva de la obligación de transferir dichos recursos al proveedor del servicio.

"Base contable de acumulación (o devengo)"

2.36 Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas".

La cancelación de la cuenta por pagar correspondiente al suministro de gas u otro servicio prestado por un tercero, se efectúa contablemente en el momento en que se realiza el pago a dicho proveedor. En ese instante, debe procederse a dar de baja el pasivo previamente reconocido (registro por causación), y registrar la salida de recursos con cargo al activo correspondiente, usualmente en la cuenta de efectivo o equivalente al efectivo.

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° 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