

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-020691</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>05 de junio de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0249</b>
<b>Tema</b>	<b>PH - Reconocimiento de expensas extraordinarias</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) En un Conjunto Residencial constituido en Propiedad Horizontal, se aprobó legalmente cuotas extraordinarias pagaderas entre 2002 y 2023 para destinación específica de 5 o 6 proyectos de mantenimientos de diferentes zonas comunes, debido a que es una Entidad Jurídica legal, está obligada a llevar contabilidad por el método de causación, por lo cual se generaron los cobros de dichas cuotas extraordinarias (inicialmente se causó Pasivo vs Cuenta por Cobrar), en el año 2023 solo se pudieron realizar 2 de los proyectos aprobados, los demás proyectos no pudieron ser realizados por diferentes situaciones, desde que inicié en Abril/2023 a ejercer el cargo de Revisor Fiscal se solicitó que se realizara el ajuste o reclasificación del pasivo al Ingreso, debido a que se debe reconocer todos los ingresos con base en el decreto 2607/2012 para el Grupo 3 de NIF.*

*Para muchas personas en la asamblea General les pareció nada conveniente, pertinente, procedente y mal presentado que se hubiese reconocido todo el ingreso de las cuotas extraordinarias a pesar de que no se habían ejecutado todos los proyectos, debido a que se mostraba o generaba un excedente, para lo cual esta revisoría fiscal aclaró que se había realizado la solicitud de reconocer dichas cuotas extraordinarias en el ingreso, para lo cual el contador también estuvo de acuerdo y por tal motivo fue realizado dicho reconocimiento, con base en el decreto 2706/2012 NIF grupo 3.*

**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

*Después de quedar claro que la solicitud de esta revisoría fiscal fue basada en el decreto 2706/2012, varias personas manifestaron que no debería haberse reconocido todo el ingreso, basándose en alguna orientación profesional y en algunos conceptos del mismo CTCP, sin embargo esta revisoría fiscal manifestó que no hubo error, debido a que por jerarquía de las normas el decreto tiene más peso legal frente a las orientaciones y a las conceptos técnicos además que estos otras manifestaciones o documentos no pueden modificar lo determinado en el decreto.*

*Con base en lo anterior se solicita dar claridad para este tipo de caso, En Propiedad horizontal Residencial donde se causan cuotas extraordinarias para ejecución de proyectos,*

- 1. ¿cómo y en qué momento se debe reconocer el Ingreso de dichas cuotas extraordinarias? y*
- 2. ¿bajo qué normatividad realmente se debe basar para el reconocimiento en el ingreso de las cuotas extraordinarias? (...)"*

## **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:

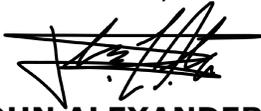
Respecto a la primera pregunta, este Consejo ya se había pronunciado sobre el tema en el concepto [2024-0086](#), en el cual se manifestó lo siguiente:

*"(...) la contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del destino de las mismas, si se establece para cubrir déficits de períodos anteriores o del período, estas deberán ser reconocidas como ingresos en el estado de resultados, cuando este no sea el caso, y existan condiciones de uso de los recursos, estas se reconocerán como un diferido hasta que se cumplan las condiciones, fecha en la cual se reconocerán como ingresos en los estados financieros. Con fundamento en el análisis de los hechos y circunstancias, y basados en el juicio de la gerencia, y el análisis de circunstancias específicas se deberá determinar si se han cumplido o no se han cumplido las condiciones. (...) Resaltado propio. (...)"*

Con relación a la segunda pregunta, para una copropiedad perteneciente al Grupo 3, todas sus transacciones se deben reconocer teniendo en cuenta los lineamientos normativos incorporados en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, los cuales priman sobre cualquier orientación o concepto, aun cuando hayan sido emitidos por este Consejo. Así mismo, en el DOT 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 Y 3, actualizado en junio de 2024, emitido por el CTCP, páginas 37 y 38, se detalla el registro de las cuotas extraordinarias, sin que dichas disposiciones sean contrarias a lo establecido en el anexo antes mencionado.

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,



**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / John Alexander Álvarez Dávila.

**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