

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-033430 / 1-2025-037262
Fecha de Radicado	02 de octubre de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0278
Tema	Registro importes anticipados proyectos de construcción en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Si los valores presupuestados para las obras extraordinarias mencionados, (sic) la administradora, asesorada por el contador, los calcularon con base en unas cotizaciones e incidieron en las cuotas de administración, obligatorias a todos los copropietarios, cuál de los procedimientos contables debemos seguir, siendo en este caso valores importantes o materiales:

- 1) *Causar el gasto con crédito a una provisión, para el objeto fijado en el presupuesto:*
 - a) *Provisión para arreglo de vías o*
 - b) *b) provisión para seguro de áreas comunes y en el momento que haya los recursos, con base en los respectivos contratos debidamente aprobados, se cargaría a la provisión, respetando la objetividad, claridad e historicidad de los estados financieros.*
- 2) *No causar ninguna de las provisiones mencionadas durante cada ejercicio, y si en el ejercicio no se ejecutan las obras por falta de recursos, llevar el saldo a los excedentes y cuando haya los recursos cargarle al gasto del ejercicio presente que le toco, el valor de los contratos y el superávit o déficit de esas partidas llevarlo también a los excedentes, compensando en parte, pero sacrificando la objetividad, la claridad e historicidad de los estados financieros en detrimento de la confianza de los copropietarios y usuarios de los estados financieros.*
- 3) *Lo que ustedes nos puedan recomendar.*

(...)”

RESUMEN:

La gestión contable en las propiedades horizontales se enmarca en el Código de Comercio, la Ley 43 de 1990, la Ley 675 de 2001 (régimen de Propiedad Horizontal), la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015, que establece los marcos técnicos normativos aplicables a las propiedades horizontales según su clasificación (Grupo 2 o 3).

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

Las copropiedades pueden crear partidas presupuestales para fines específicos – como obras civiles importantes o el mantenimiento de fachadas, entre otros; las cuales deben reconocerse como un pasivo (Pasivo diferido); hasta tanto no se ejecute la obra, contrato u otro; momento en el cual, deberán reconocerse en las cuentas del ingreso, conforme al marco técnico aplicable y ser percibidas mediante cuotas o expensas comunes extraordinarias.

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:

Este consejo no tiene la competencia para determinar si un procedimiento contable particular adoptado por una entidad es adecuado o no; su función se limita a emitir orientaciones técnicas con base en los marcos técnicos normativos, compilados en el [Decreto Único Reglamentarios 2420 de 2015](#).

Para el caso de las copropiedades, resulta aplicable el [DOT 15 actualizado - Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3](#), emitido por el CTCP, y actualizado en junio de 2024; el cual constituye una guía técnica que orienta a los profesionales contables responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

En cumplimiento de su función asesora y consultora, el CTCP presenta una orientación de manera general:

Provisiones y pasivos contingentes (Pág. 49 y 50 de la [DOT 15 – Actualizada](#)):

Una provisión es un pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto. Dependiendo del periodo en que se vayan a utilizar, pueden presentarse como parte de los pasivos corrientes o no corrientes, y pueden originarse en procesos legales y otras causas. (Subrayado propio).

La copropiedad reconocerá provisiones cuando exista una obligación probable como resultado de un suceso pasado, que implique el futuro desprendimiento de recursos (activos) para su pago y pueda medirse de manera fiable, utilizando la mejor estimación posible. (Subrayado propio).

Cuando se reconozca inicialmente un pasivo por provisión, se registrará un crédito al concepto correspondiente y un débito al gasto. De manera periódica y hasta que se elimine la incertidumbre sobre la cuantía o la fecha de vencimiento, la provisión se ajustará afectando el saldo del pasivo y el gasto correspondiente. Cuando se conozca el monto real del pasivo, la provisión se reclasificará al pasivo correspondiente y se realizarán los ajustes necesarios en el gasto y el pasivo correspondiente, cancelando la provisión inicialmente reconocida. (Subrayado propio).

Para el caso en comento, se interpreta que la copropiedad incluyó desde el año 2022, en su presupuesto valores destinados específicamente para obras extraordinarias (como arreglo de vías y seguro de áreas comunes) a ejecutarse en periodos futuros. Dichos valores, además de incidir en el incremento de las cuotas de administración, se reflejaron en los estados financieros como excedentes acumulados en el patrimonio (años 2022 y 2023), dado que las obras no fueron ejecutadas en esos ejercicios.

No obstante, en el año 2024 el gasto registrado por tales conceptos superó los valores recaudados, generando una pérdida del ejercicio, aunque el acumulado general del patrimonio continuó mostrando un excedente. Posteriormente para el año 2025, la copropiedad proyectó nuevamente un incremento en las cuotas de administración con el fin de compensar dichos efectos.

En este contexto el peticionario consulta si debió reconocer una provisión cada año para reflejar el destino específico de esos recursos, en lugar de registrarlos como excedentes del patrimonio; argumentando que el objeto de la copropiedad no es generar utilidades y plantea tres posibles alternativas de tratamiento contable, con el propósito de determinar cuál sería la más adecuada:

- 1) Causar el gasto con crédito a una provisión, para el objeto fijado en el presupuesto:***
 - a) Provisión para arreglo de vías o***
 - b) provisión para seguro de áreas comunes y en el momento que haya los recursos, con base en los respectivos contratos debidamente aprobados, se cargaría a la provisión, respetando la objetividad, claridad e historicidad de los estados financieros.***
- 2) No causar ninguna de las provisiones mencionadas durante cada ejercicio, y si en el ejercicio no se ejecutan las obras por falta de recursos, llevar el saldo a los excedentes y cuando haya los recursos cargarle al gasto del ejercicio presente que le toco, el valor de los contratos y el superávit o déficit de esas partidas llevarlo también a los excedentes, compensando en parte, pero sacrificando la objetividad, la claridad e historicidad de los estados financieros en detrimento de la confianza de los copropietarios y usuarios de los estados financieros.***
- 3) Lo que ustedes nos puedan recomendar.***

De acuerdo con lo anterior, y conforme los marcos técnicos contables, no es procedente constituir provisiones para un contrato cuya ejecución o firma se encuentre prevista para períodos futuros (Por ejemplo, años 2024 o posteriores).

Al no existir una obligación presente, ni de carácter jurídico ni constructivo, en tales ejercicios, no debe registrarse provisión ni gasto, dado que no se cumplen las condiciones de reconocimiento establecidas en la Sección 21 NIIF para Pymes, del anexo para el Grupo 2 del [DUR 2420 de 2015](#)).

Una provisión solo se reconoce cuando la entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos para liquidarla, siempre que pueda realizarse una estimación fiable de su importe. En otras palabras, la provisión representa una deuda estimada derivada de hechos ya ocurridos, y no procede su reconocimiento para cubrir gastos futuros o eventuales cuya ejecución depende de decisiones o hechos aún no realizados.

En consecuencia, los valores recaudados y no ejecutados al cierre de cada ejercicio no deben reconocerse como gasto ni como provisión, sino que deben mantenerse en el pasivo (pasivo diferido), hasta tanto se materialice la obligación o se inicie la ejecución de la obra o del contrato correspondiente; momento en el cual se reconocerá como un ingreso. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el Documento de Orientación Técnica 15 ([DOT 15 actualizada](#), páginas 37 y 38).

Por tanto, resulta más adecuado que la copropiedad reconozca los recursos recaudados anticipadamente como un pasivo, hasta el momento en que se perfeccione la obligación o se ejecute la obra.

Adicionalmente, la forma de recaudo y registro contable de los importes recibidos para proyectos previamente aprobados deberá realizarse mediante cuotas o expensas comunes extraordinarias, cuya creación, monto y destinación deben ser aprobados expresamente por la Asamblea General de Propietarios, de acuerdo con lo previsto en la [Ley 675 de 2001](#), y con lo señalado en el [DOT 15 – Actualizado](#), páginas 37 y 38.

En desarrollo de lo anterior, y considerando que la financiación de dichas obras o gastos extraordinarios requiere respaldo presupuestal y aprobación por parte de la asamblea, la forma adecuada de recaudar y registrar los importes correspondientes se realiza a través de cuotas o expensas comunes extraordinarias, conforme a lo indicado en el DOT 15 actualizado:

Las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en las que incurre la copropiedad. Su monto y destinación solo podrán

establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora (Numeral 4°, Artículos 30 y 38 de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que se les asigne. Si las cuotas extraordinarias se establecen para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, o para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización.

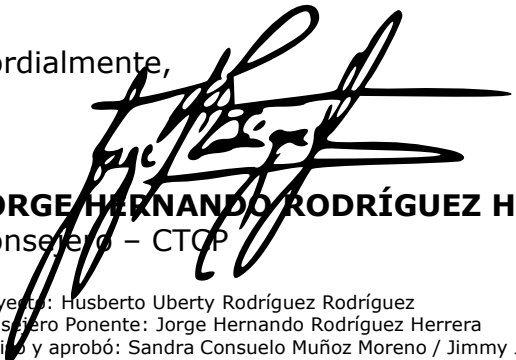
A continuación, se establecen una serie de lineamientos que pueden ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

Criterio	Recomendación	
Cuota extraordinaria recibida para ser devuelta en un periodo posterior.	Se clasifica como pasivo, ya que se trata de un aporte reembolsable a los aportantes, de acuerdo con la definición de pasivo.	
Cuota extraordinaria que será devuelta si no se cumple una condición.	Se reconoce inicialmente como pasivo y posteriormente como ingreso si se cumple la condición, o continúa como pasivo si la condición no se ha cumplido.	
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos depreciables.	Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferidos, pero posteriormente se reconoce como ingreso en la medida en que el gasto por depreciación del activo ha sido contabilizado.	Una cuota extraordinaria que no impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconoce como ingreso cuando los importes obtenidos por la cuota sean exigibles.
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos no depreciables.	Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferido, y posteriormente se reconoce como ingreso en la medida en que se cumpla con la condición establecida por los aportantes.	Una cuota extraordinaria que impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconoce como ingreso solo cuando se cumplan las condiciones de rendimiento.
Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para cubrir gastos de la operación específicos.	Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferidos, pero posteriormente se reconoce como ingreso cuando, o en la medida en que, el gasto específico ha sido cubierto.	Las cuotas extraordinarias recibidas antes de que se satisfagan los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias se reconocen como un pasivo por ingresos diferido.

Fuente: CTCP concepto 2019-1041⁴⁷

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA

Consejero – CTC

Proyecto: Husberty Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.

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