

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-013163
Fecha de Radicado	20 de abril de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0107
Tema	PH – Tratamiento contable de cuotas extraordinarias

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. Contexto de la operación

En el mes de febrero de 2026, la Asamblea General de Copropietarios aprobó una cuota extraordinaria destinada a financiar la ejecución de una obra de mantenimiento de fachadas. En dicha decisión se estableció que el recaudo se realizaría mediante facturación entre los meses de marzo y octubre de 2026, con el objetivo de reunir los recursos necesarios antes de adelantar el proceso de contratación del proveedor que ejecutará la obra, la cual se proyecta realizar en el mes de agosto de 2026. A la fecha de la presente consulta no existe contrato suscrito con terceros ni obligación exigible frente a proveedor alguno, por cuanto la copropiedad se encuentra en una etapa previa de recaudo y no en una fase de ejecución contractual.

2. Tratamiento contable actualmente aplicado

La administración de la copropiedad ha reconocido el valor total aprobado de la cuota extraordinaria en la cuenta 28, tratándolo como un ingreso recibido por anticipado o pasivo diferido, y ha venido registrando los recaudos de manera progresiva contra el efectivo, afectando paralelamente la cuenta del grupo 13 conforme ingresan los recursos. Este tratamiento implica, en la práctica, diferir el reconocimiento del ingreso hasta que se ejecuten decisiones posteriores, desligándolo del momento en que se origina el derecho económico. En efecto, el reconocimiento contable queda supeditado al flujo de efectivo o a la eventual ejecución de la obra, en lugar de responder al hecho generador que da origen al derecho de cobro, lo cual introduce un criterio de caja o de diferimiento discrecional que no necesariamente guarda relación con la sustancia económica de la transacción. De esta manera, se produce una desconexión entre el reconocimiento contable y el evento que jurídicamente hace exigible la obligación a los copropietarios, afectando la adecuada periodificación de los ingresos y la correcta presentación del rendimiento financiero del periodo.

3. Inquietud técnica

De conformidad con el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera, incorporado en Colombia a través de los marcos técnicos normativos vigentes, el principio de devengo establece que los efectos de las transacciones y otros sucesos se reconocen cuando ocurren, esto es, cuando se generan los derechos y obligaciones, y no cuando se produce

Carrera 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

el flujo de efectivo. En concordancia con lo anterior, la NIIF para PYMES en su Sección 2 señala que las partidas deben reconocerse en los estados financieros cuando cumplan la definición de los elementos y los criterios de reconocimiento, privilegiando la esencia económica sobre la forma.

En el caso objeto de consulta, la aprobación de la cuota extraordinaria por parte de la Asamblea General constituye un hecho económico que genera un derecho cierto, cuantificable y exigible para la copropiedad frente a los copropietarios, en virtud de la obligatoriedad de las decisiones del máximo órgano social dentro del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, desde el momento de dicha aprobación se configura un activo en forma de cuenta por cobrar, independientemente del calendario de facturación o del momento de recaudo.

Desde la perspectiva del reconocimiento del ingreso, resulta relevante considerar que la naturaleza de la cuota extraordinaria no corresponde a una transacción con clientes en los términos de la NIIF 15, en la cual exista una obligación de desempeño pendiente de satisfacer a cambio de una contraprestación. La copropiedad no está transfiriendo bienes o servicios individualizados a los copropietarios como contraprestación directa del pago, sino que administra recursos comunes destinados a la conservación y mejora del bien colectivo. Por tanto, no existe una obligación de desempeño cuya insatisfacción justifique el reconocimiento de un ingreso diferido. El ingreso, en este contexto, surge con el nacimiento del derecho de cobro, el cual se materializa con la aprobación de la Asamblea.

Por otra parte, la clasificación del valor recaudado o por recaudar como un pasivo no se ajusta a la definición establecida en el marco conceptual, la cual exige la existencia de una obligación presente derivada de sucesos pasados que implique una salida probable de recursos hacia terceros. En este caso, la copropiedad no ha contraído una obligación exigible frente a proveedores ni frente a otros terceros al momento del reconocimiento, dado que la contratación de la obra aún no se ha realizado. La intención futura de ejecutar la obra no configura, por sí sola, una obligación presente en los términos exigidos por la normativa contable, por lo que no se cumplen los criterios para reconocer un pasivo. Si bien se sabe implícitamente de la existencia de la obligación de gastar ese dinero en la obra, la destinación de los recursos en este momento no refleja desde mi perspectiva un pasivo contable.

En consecuencia, el tratamiento actual consistente en reconocer la totalidad de la cuota en la cuenta 28 como ingreso diferido implica diferir el reconocimiento de un ingreso sin la existencia de una obligación correlativa, lo cual desvirtúa la representación fiel de la situación financiera y del rendimiento de la copropiedad. Este enfoque, además, introduce una distorsión en el estado de resultados del periodo, al trasladar el reconocimiento del ingreso a momentos distintos de aquel en que se origina el derecho económico, contrariando el principio de devengo y afectando la adecuada medición del desempeño del periodo. El hecho de que el estado de resultados no sea acumulativo entre periodos refuerza la necesidad de reconocer los efectos económicos en el periodo en que ocurren, evitando diferimientos que no tienen sustento en obligaciones reales.

Bajo este análisis, el tratamiento contable que mejor refleja la sustancia económica de la operación consiste en reconocer, en el momento de la aprobación de la cuota extraordinaria, una

cuenta por cobrar contra el ingreso del periodo, evidenciando el nacimiento del derecho económico. Los recaudos posteriores deben registrarse como disminución de dicha cuenta por cobrar, sin afectar nuevamente el resultado. La ejecución de la obra en un periodo posterior constituye un hecho económico independiente que dará lugar, en su momento, al reconocimiento de los costos o gastos asociados, sin que ello condicione el reconocimiento previo del ingreso.

5. Solicitud

En virtud de lo anterior, respetuosamente solicito a esta entidad emitir concepto técnico sobre la correcta aplicación del principio de devengo en el reconocimiento de cuotas extraordinarias en entidades de propiedad horizontal, así como sobre la procedencia o improcedencia de su clasificación como pasivos diferidos en ausencia de una obligación presente frente a terceros.

De igual forma, agradecemos su orientación respecto del tratamiento contable que garantice una representación fiel de la situación financiera y del desempeño de la copropiedad en escenarios como el descrito. (...)

RESUMEN:

Las expensas comunes extraordinarias destinadas a financiar obras futuras de mantenimiento, reparación o mejora surgen cuando los recursos ordinarios no son suficientes para atender necesidades específicas aprobadas por la asamblea. Su tratamiento contable se fundamenta en la destinación específica de los recursos, reconociéndose como cuentas por cobrar con contrapartida en ingresos diferidos y llevándose a resultados de forma progresiva conforme se ejecutan dichos recursos, en línea con lo señalado en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado "[DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#)", particularmente en las páginas 37 a 39.

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:

En relación con la consulta planteada, es pertinente señalar que las expensas comunes extraordinarias son aprobadas por la Asamblea General con el propósito de financiar obras futuras de mantenimiento, reparación o mejora de bienes comunes. En este contexto, la copropiedad actúa como administradora de recursos cuya destinación ha

sido previamente definida, por lo que no necesariamente se configura, al momento de su exigibilidad, un ingreso realizado.

En este sentido, aun cuando la aprobación de la cuota genera un derecho de cobro frente a los copropietarios, el reconocimiento contable debe reflejar la destinación específica de los recursos y su ejecución en períodos posteriores. Atendiendo a dicha destinación, puede considerarse adecuado su reconocimiento como cuentas por cobrar con contrapartida en ingresos diferidos, como lo ha señalado anteriormente el CTCP. El recaudo de las expensas comunes extraordinarias no afecta el resultado del periodo, sino que constituye la cancelación de la cuenta por cobrar previamente reconocida.

Posteriormente, en la medida en que la copropiedad ejecute la obra e incurra en los costos o gastos asociados, estos deberán reconocerse en el estado de resultados conforme a su naturaleza. De manera simultánea, el tratamiento contable adoptado deberá reflejar adecuadamente la ejecución de los recursos y el reconocimiento de los correspondientes costos y gastos.

Por lo anterior, la clasificación de las expensas comunes extraordinarias como ingresos diferidos no depende exclusivamente de la existencia de obligaciones contractuales con terceros al momento de su reconocimiento, sino también de la destinación específica de los recursos y de su ejecución en períodos posteriores. En ese sentido, se recomienda remitirse a la doctrina previamente emitida sobre el tratamiento contable de estas cuotas, en la cual se ha precisado que su reconocimiento depende de su origen y destinación.

En particular, se sugiere revisar, entre otros, los siguientes conceptos:

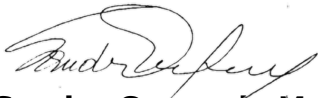
No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0076	<i>PH - Tratamiento contable de cuotas extraordinarias</i>	14/04/2026
2026-0068	<i>PH - Tratamiento contable de las cuotas extraordinarias</i>	14/04/2026
2025-0324	<i>Tratamiento contable cuotas extraordinarias PH</i>	09/12/2025
2024-0086	<i>Reconocimiento cuotas extraordinarias en PH</i>	23/04/2024

Adicionalmente, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado “[DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#)”, particularmente en las páginas 37 a 39, en las cuales se desarrollan las directrices contables aplicables al reconocimiento de las cuotas extraordinarias en función de su origen y destinación, así como las páginas 88 a 90, donde se incluyen casos prácticos relacionados con esta materia.

Finalmente, es importante precisar que la NIIF 15, mencionada en la consulta, corresponde a un estándar incorporado en Colombia para las entidades clasificadas en el Grupo 1, de conformidad con el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. En consecuencia, resulta pertinente verificar la clasificación de la copropiedad objeto de consulta, toda vez que las copropiedades residenciales se encuentran habitualmente clasificadas en el Grupo 3, caso en el cual aplican el marco técnico normativo para microempresas, denominado también “contabilidad simplificada”. No obstante, si la copropiedad se encuentra clasificada en el Grupo 2, deberá aplicar la NIIF para las PYMES, particularmente las disposiciones relacionadas con ingresos contenidas en la Sección 23. En ambos casos, las orientaciones específicas para este sector se desarrollan en el Documento de Orientación Técnica No. 15 (DOT 15), previamente mencionado.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.