

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-008984
Fecha de Radicado	16 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0068
Tema	PH – Tratamiento contable de las cuotas extraordinarias

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio de la presente me permito solicitar respetuosamente un concepto técnico relacionado con el tratamiento contable aplicado en la **copropiedad** (...), respecto al manejo de los recursos provenientes de una cuota extraordinaria aprobada para el cambio de ascensores.

En los estados financieros de la copropiedad se encontraba registrada una **cuenta pasiva correspondiente al recaudo de cuota extraordinaria para ascensores por valor de \$867.563.408,7**. Posteriormente, este valor fue **trasladado desde la cuenta pasiva hacia el estado de resultados en la cuenta denominada "Otros ingresos diversos", por el mismo valor**.

Sin embargo, se presentan las siguientes circunstancias:

1. La obra correspondiente al **cambio de ascensores apenas se encuentra en etapa inicial de ejecución**.
2. El contrato de la obra **no ha sido pagado en su totalidad**.
3. **Se continúa realizando el recaudo de la cuota extraordinaria a los copropietarios, con el fin de financiar el proyecto mencionado**.

La reclasificación contable anteriormente descrita fue **autorizada por el Revisor Fiscal del conjunto residencial, (...)**.

Considerando que las cuotas extraordinarias en las copropiedades suelen destinarse a **finés específicos previamente aprobados por la asamblea de copropietarios**, y teniendo en cuenta lo establecido en la **Ley 675 de 2001**, así como los principios de reconocimiento y presentación de información financiera establecidos en el **Normas de Información Financiera para Pymes**, respetuosamente solicitamos su orientación respecto a los siguientes aspectos:

1. Si es procedente contablemente **reclasificar una cuenta pasiva correspondiente a cuotas extraordinarias destinadas a una obra específica hacia una cuenta de ingresos en el estado de resultados**, cuando la obra aún no ha finalizado.

2. Si dicho tratamiento contable es adecuado **cuando el proyecto para el cual se recaudaron los recursos aún se encuentra en ejecución y no se ha cancelado en su totalidad.**
3. **Cuál sería el tratamiento contable correcto para el reconocimiento y presentación de estos recursos dentro de los estados financieros de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal. (...)**

RESUMEN:

Las cuotas extraordinarias con destinación específica se reconocen inicialmente como pasivos (ingresos diferidos) y se revelan de forma separada de las cuotas ordinarias. Cuando su finalidad corresponde a la construcción, adquisición o mejora de bienes comunes, su ejecución puede asimilarse a un contrato de construcción de margen cero, reconociendo los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el grado de avance de la obra y disminuyendo progresivamente el pasivo.

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:

De conformidad con 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, se establece el tratamiento contable de las expensas comunes extraordinarias.

Las cuotas extraordinarias con destinación específica aprobadas por la asamblea de copropietarios deben reconocerse, controlarse y revelarse de manera separada de las cuotas ordinarias, registrándose inicialmente como pasivos (ingresos diferidos) mientras no se ejecute el fin autorizado. En el caso de que dichas cuotas tengan como propósito la construcción o adquisición de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes existentes, esta actividad puede asimilarse a un contrato de construcción de margen cero.

En este escenario, la copropiedad reconoce los ingresos y los gastos en el estado de resultados de acuerdo con **el grado de avance o porcentaje de ejecución de la obra.**

En consecuencia, a medida que se ejecuta el proyecto, los valores registrados como pasivo se reconocen gradualmente como ingreso, en concordancia con el reconocimiento de los costos asociados.

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
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.