

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-042437
Fecha de Radicado	9 de diciembre de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0324
Tema	Tratamiento contable cuotas extraordinarias PH

CONSULTA (TEXTUAL)

- "1.1. ¿La cuota extraordinaria aprobada para una finalidad específica debe registrarse contablemente en una cuenta separada del fondo de administración ordinaria?
- 1.2. ¿Es procedente contablemente mezclar o cruzar recursos de cuotas extraordinarias con cuotas ordinarias, teniendo en cuenta la destinación específica aprobada por la asamblea?
- 2.1. ¿Cómo debe reconocerse contablemente el pago total y anticipado de una cuota extraordinaria?
- 2.2. ¿Debe registrarse inmediatamente como obligación saldada del propietario frente a esa cuota?
- 2.3. ¿Es posible que dicho pago se vea afectado por cargos ordinarios o por otras deudas no relacionadas con la cuota extraordinaria?
- 3.1. ¿Los estados de cuenta deben mostrar de manera independiente, transparente y rastreable los valores aportados por concepto de cuotas extraordinarias y su saldo?
- 3.2. ¿Es adecuado que los estados de cuenta integren en una sola cartera los valores ordinarios y extraordinarios, o esto vulnera el principio contable de revelación adecuada?
- 4.1. ¿El uso de recursos extraordinarios en fines distintos a los aprobados por la asamblea viola principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia?
- 4.2. En caso afirmativo, ¿qué tratamiento contable debe darse para corregir la situación?
- Que el CTCP conceptúe sobre el tratamiento contable correcto que debe darse a:
- a) la cuota extraordinaria con destinación específica,
- b) el pago anticipado, y
- c) la obligación de llevar registros separados y transparentes en estados de cuenta".

RESUMEN:

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 como pasivos mientras no se ejecute el fin autorizado. El pago anticipado de dichas cuotas extingue la obligación del copropietario frente a la copropiedad, pero no implica el reconocimiento inmediato de ingresos. El uso de estos

recursos en fines distintos a los aprobados afecta la representación fiel y revelación adecuada en la información financiera.

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 pregunta 2.3 el CTCP precisa que no tiene competencia para pronunciarse sobre la procedencia jurídica de la imputación de pagos, compensaciones, cruces de cartera o afectaciones de obligaciones entre cuotas ordinarias y extraordinarias, por tratarse de asuntos de naturaleza legal y administrativa propios del régimen de propiedad horizontal y del derecho civil.

No obstante, dentro de su ámbito de competencia, el CTCP puede referirse a la forma en que dichas situaciones, si llegaran a presentarse, deben ser reconocidas y reveladas en la información contable, atendiendo a los principios y marcos técnicos vigentes. Las respuestas se formulan teniendo en cuenta el marco normativo aplicable a las copropiedades clasificadas en el Grupo 3 (Anexo 3 del DUR 2420 de 2015), y las orientaciones contenidas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, actualizado.

1.1. ¿La cuota extraordinaria aprobada para una finalidad específica debe registrarse contablemente en una cuenta separada del fondo de administración ordinaria?

1.2. ¿Es procedente contablemente mezclar o cruzar recursos de cuotas extraordinarias con cuotas ordinarias, teniendo en cuenta la destinación específica aprobada por la asamblea?

a) la cuota extraordinaria con destinación específica,

c) la obligación de llevar registros separados y transparentes en estados de cuenta.

La **cuota extraordinaria aprobada por la asamblea de copropietarios con una destinación específica** debe reconocerse contablemente de forma **separada de los recursos de administración ordinaria**, en atención a su naturaleza y a la finalidad expresamente definida por el máximo órgano de la copropiedad.

De acuerdo con el **DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto**, estos recursos no hacen parte del flujo normal de la operación y, mientras no se ejecute el fin aprobado, deben reconocerse como un **pasivo**, con un control individualizado que permita evidenciar su origen, destinación y aplicación exclusiva.

En consecuencia, **no es procedente “mezclar” ni cruzar los recursos provenientes de cuotas extraordinarias con los recursos de cuotas ordinarias**, dado que ello afecta la representación fiel de la información financiera y limita la adecuada comprensión de los estados financieros por parte de los usuarios. La separación y trazabilidad de estos recursos responde al principio de **revelación adecuada**.

2.1. ¿Cómo debe reconocerse contablemente el pago total y anticipado de una cuota extraordinaria?

2.2. ¿Debe registrarse inmediatamente como obligación saldada del propietario frente a esa cuota?

b) el pago anticipado

El pago total y anticipado de una cuota extraordinaria debe reconocerse contablemente como la **extinción de la obligación del copropietario** frente a dicha cuota, en la medida en que el pago satisface el compromiso aprobado por la asamblea.

No obstante, para la copropiedad, el recurso recibido no se reconoce como ingreso en el estado de resultados, sino como un **pasivo**, en la medida en que subsiste una obligación de administrar y aplicar dichos recursos exclusivamente para el fin específico aprobado.

Por lo tanto, mientras desde el estado de cuenta del propietario, la obligación se considera **saldada**, desde la perspectiva de la copropiedad, permanece la responsabilidad de **ejecutar los recursos conforme a su destinación**, manteniendo su adecuado control contable y revelación.

2.3 – ¿Afectación por cargos ordinarios u otras deudas?

Si bien la procedencia de afectar pagos anticipados de cuotas extraordinarias con cargos ordinarios u otras obligaciones no relacionadas corresponde a un análisis de carácter legal y administrativo ajeno a la competencia del CTCP, desde el punto de vista contable debe señalarse que cualquier cruce o aplicación de recursos debe reflejarse conforme a la esencia económica de los hechos efectivamente ocurridos.

En todo caso, la información contable debe permitir identificar de manera clara el origen de los recursos, las aplicaciones realizadas y los saldos pendientes, evitando

compensaciones implícitas que dificulten la comprensión de la situación financiera de la copropiedad.

3.1. ¿Los estados de cuenta deben mostrar de manera independiente, transparente y rastreable los valores aportados por concepto de cuotas extraordinarias y su saldo?

3.2. ¿Es adecuado que los estados de cuenta integren en una sola cartera los valores ordinarios y extraordinarios, o esto vulnera el principio contable de revelación adecuada?

Desde el punto de vista contable, los estados de cuenta y los registros auxiliares deben permitir identificar de manera independiente, clara y rastreable los valores correspondientes a cuotas ordinarias y a cuotas extraordinarias, así como sus saldos y aplicaciones.

La integración de ambos conceptos en una sola cartera, sin discriminación ni control separado, no es consistente con los principios de revelación adecuada y representación fiel, en la medida en que impide a los usuarios comprender la naturaleza, destinación y situación real de los recursos administrados por la copropiedad.

4.1. ¿El uso de recursos extraordinarios en fines distintos a los aprobados por la asamblea viola principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia?

4.2. En caso afirmativo, ¿qué tratamiento contable debe darse para corregir la situación?

Si bien el uso de recursos provenientes de cuotas extraordinarias con destinación específica en fines distintos a los aprobados por la asamblea contraviene las disposiciones legales propias del régimen de propiedad horizontal, desde el punto de vista contable la situación debe analizarse atendiendo a los principios de esencia sobre la forma, **representación fiel y revelación adecuada**.

La contabilidad no tiene como finalidad validar ni subsanar el incumplimiento legal o administrativo, sino reflejar de manera objetiva los hechos económicos efectivamente ocurridos. Por ello, aun cuando el uso de los recursos haya sido indebido desde el punto de vista legal, la información financiera debe reconocer dicha utilización conforme a su realidad económica.

En entidades clasificadas en el Grupo 3, los ajustes contables deben realizarse en el momento en que la situación sea identificada, acompañados de una revelación suficiente en las notas a los estados financieros, que permita comprender la naturaleza del hecho, su origen, los importes involucrados y sus efectos financieros.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el petionario. 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: Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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