

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

| | |
|----------------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2026-016241 |
| Fecha de Radicado | 14 de mayo de 2026 |
| No. Radicación CTCP | 2026-0142 |
| Tema | Causación contable incremento expensas comunes en PH |

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) El caso es el siguiente: El día 28 de marzo del presente año se realizó la asamblea general de copropietarios. En dicha reunión se decidió un ajuste a la cuota de administración equivalente al 23.1% con relación al cobro que se venía efectuando hasta el 31 de diciembre del año 2025. Como es usual en algunas copropiedades, con el objeto de atender los incrementos de gastos de operación que normalmente ocurren al comenzar el día 1º de enero, ejemplo la vigilancia, provisionalmente hay un ajuste a la cuota equivalente al IPC del año 2025. Así se hizo en mi copropiedad. La asamblea decretó el incremento del 23.1% para todo el año 2026 y ordenó cobrar la diferencia entre el porcentaje del IPC ya cobrado para enero, febrero y marzo. (...)

Tengo conocimiento del contenido de las normas Niif para microempresas del 3 grado etc, (...)

Entiendo que el hecho jurídico generador de la obligación de pago y el derecho de cobro del ajuste por el mayor valor de las cuotas surgió de la decisión de la asamblea general. Existiendo un registro de audio que testimonia dicha decisión y un registro electrónico de las votaciones efectuadas, elementos en poder de la administración, hay elementos suficientes para respaldar con fecha 31 de marzo el registro en libros del resultado económico de dicha decisión. Adicionalmente, que una nota o certificación del Presidente de la Asamblea y del Secretario de la misma, que fue el mismo administrador, pudo complementar los elementos soporte de los registros contables a 31 de marzo, mientras se elaboraba y firmaba el acta respectiva.

Hechos: La administración (cuyo ejecutivo ostenta el título de contador público), ante el consejo de administración, al llamado de atención hecho por la presidente del consejo, por la ausencia del registro en libros de los valores correspondientes al ajuste, respondió conjuntamente con la contadora y la revisora fiscal, que el registro no se podía hacer al no existir un documento oficial de soporte.

A pesar de esas afirmaciones, todos los residentes recibimos en los primeros días del mes de abril, una cuenta de cobro por los servicios administrativos de ese mes por el nuevo valor de la cuota 2026, incluyendo además el valor del ajuste decretado por los meses de enero, febrero y marzo. (...)"

RESUMEN:

El marco técnico de información financiera aplicable al Grupo 3 – microempresas, incorporado en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, establece la obligación de llevar contabilidad bajo la base de causación o acumulación (devengo). Esto implica que los hechos económicos deben reconocerse en el momento en que ocurren y cumplen los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico aplicable. No obstante, la determinación de la eficacia jurídica de las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios y de los requisitos legales aplicables a su formalización y soporte documental corresponde al marco normativo que regula la propiedad horizontal y excede la competencia del CTCP.

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:

El marco técnico de información financiera aplicable al Grupo 3 – microempresas, incorporado en el DUR 2420 de 2015, establece la obligación de llevar contabilidad simplificada, conforme a la base de causación o acumulación (devengo).

En este orden, el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 establece:

"Esencia sobre forma

2.10 Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su realidad económica y no solamente en consideración a su forma legal. (...)

(...) Base contable de acumulación o devengo

*2.37 Una microempresa elaborará sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos **se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo en los periodos con los cuales se relacionan.** (...) Subrayado fuera de texto*

Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos

2.19 Reconocimiento es el proceso de incorporar en los estados financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto y que cumpla los siguientes criterios:

- (a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida entre o salga de la microempresa; y
- (b) la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

2.20 La falta de reconocimiento en los estados financieros de una partida que satisface esos criterios, no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo. (...)

Reconocimiento en los estados financieros

Activos

2.28 Una microempresa reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

- (a) sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la microempresa y,
- (b) el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad”.

Por lo anterior, el reconocimiento contable del ajuste correspondiente al incremento anual de las cuotas de administración deberá analizarse considerando el momento en que, de acuerdo con las circunstancias particulares y el marco jurídico aplicable, se configure el hecho económico que da lugar a su reconocimiento contable (derecho de cobro y obligación correlativa de pago), así como la existencia de elementos suficientes que permitan su medición fiable y adecuado soporte, conforme a los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico aplicable a las entidades del Grupo 3 – microempresas.

En este sentido, la existencia del acta formalmente elaborada y suscrita no constituye necesariamente el único elemento de soporte para efectos del reconocimiento contable del hecho económico, siempre que existan otros elementos verificables que permitan evidenciar razonablemente la decisión adoptada por el máximo órgano social, su contenido y la medición fiable de sus efectos económicos.

No obstante, corresponde a la administración de la copropiedad evaluar los hechos y circunstancias particulares, así como la suficiencia y confiabilidad de los soportes disponibles para efectos del reconocimiento contable de las operaciones correspondientes.

El CTCP se ha pronunciado en diferentes oportunidades acerca de la causación contable y el reconocimiento de hechos económicos, entre otros, en los conceptos [2022-0429](#), [2024-0353](#) y [2026-0135](#).

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