

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-008409
Fecha de Radicado	17 de marzo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0078
Tema	Provisión para mantenimientos futuros

CONSULTA (TEXTUAL)

"¿En un conjunto residencial se pueden hacer provisiones para mantenimientos futuros, sin estos mantenimientos estar en el presupuesto y sin previa autorización de la asamblea general, si no por autorización del consejo de administración?"

RESUMEN:

Una provisión es un pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto, y cuyo reconocimiento contable solo procede cuando la entidad tiene una obligación presente, el desembolso es probable y el importe puede ser medido con fiabilidad. Según la Ley 675 de 2001, la asamblea general de propietarios es el único órgano facultado para aprobar el presupuesto, incluyendo provisiones y mantenimientos futuros. En consecuencia, el consejo de administración no puede autorizar provisiones que no estén contempladas en el presupuesto aprobado por la asamblea, salvo que esta haya otorgado una autorización expresa para ello.

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 respuesta a la consulta por el peticionario, el CTCP emitió el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – Copropiedades de uso residencial o mixto, en el que especifica:

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

"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".

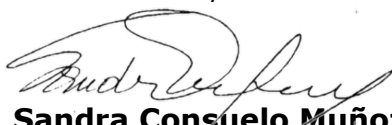
Por lo anterior, una provisión corresponde a un pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto, pero que surge de una obligación presente derivada de eventos pasados. En el contexto de la propiedad horizontal, los gastos por mantenimientos son operacionales y deben estar incluidos en el presupuesto anual aprobado por la asamblea general de propietarios.

En este orden de ideas, en la Ley 675 de 2001, en su [artículo 38](#), establece que la asamblea general de propietarios es la encargada de aprobar el presupuesto del conjunto, incluyendo las expensas ordinarias y extraordinarias, así como cualquier provisión destinada a mantenimientos futuros. Además, el uso de fondos para atender imprevistos también requiere aprobación de la asamblea, garantizando así la transparencia en la gestión y administración de los recursos comunes.

Por lo tanto, salvo autorización expresa, no le corresponde al consejo de administración aprobar provisiones para mantenimientos futuros que no estén contempladas en el presupuesto aprobado por la asamblea general de propietarios. Cualquier decisión sobre este tipo de provisiones debe ser discutida y aprobada previamente por dicho órgano, en cumplimiento de la ley.

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: 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

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