

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-013651 / 1-2026-013692
Fecha de Radicado	23 de abril de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0115
Tema	PH – Tratamientos contables aplicables

CONSULTA (TEXTUAL)

"Pregunta No. 1 (Tratamiento contable del Fondo de Imprevistos no monetizado):

Bajo el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a las copropiedades —particularmente el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios—, ¿es técnicamente válido presentar en los Estados Financieros de fin de ejercicio un "Fondo de Imprevistos" cuyo saldo en libros está compuesto, total o parcialmente, por provisiones contables que carecen de respaldo monetario en cuentas bancarias? ¿Durante cuánto tiempo puede una copropiedad mantener en sus estados financieros una reserva de esta naturaleza sin que se haya materializado el correspondiente flujo de efectivo? ¿El "castigo" contable de la diferencia no monetizada —eliminandola de los libros para empezar a monetizar el fondo desde cero— es el tratamiento técnicamente adecuado conforme a las NIIF, o existen otros mecanismos de corrección contable que debieron aplicarse previamente?

Pregunta No. 2 (Principio de anualidad presupuestal vs. excedentes de caja):

A la luz del principio de anualidad presupuestal y de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, ¿constituye una mala práctica contable que un administrador y su contador justifiquen una sobre-ejecución presupuestal significativa —superior al 15% del total aprobado, o con desviaciones de más del 200% en rubros específicos— bajo el argumento de que existían "excedentes de caja" o "recursos disponibles"? ¿Debe el contador limitarse a reflejar la realidad financiera y advertir sobre el incumplimiento del límite autorizado por la Asamblea, o puede avalar contablemente dicha sobre-ejecución?

Pregunta No. 3 (Incrementos de honorarios sin autorización de la Asamblea):

¿Requieren los incrementos en los honorarios de la administradora, el contador y el revisor fiscal —aun cuando se presenten como "actualización" o "ajuste por inflación"— autorización previa y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, o pueden ser decididos unilateralmente por el Consejo de Administración o la propia administración? ¿Cuál es el tratamiento contable adecuado cuando dichos incrementos se ejecutan sin el soporte documental de un acta de asamblea que los autorice?

Pregunta No. 4 (Extralimitación de funciones de la revisoría fiscal en asambleas):

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

A la luz de lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, el artículo 57 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 207 del Código de Comercio —que definen las funciones del revisor fiscal como de fiscalización contable, control interno y verificación del cumplimiento de los estatutos—, ¿tiene este profesional facultades legales para: (i) actuar como validador de candidatos al Consejo de Administración durante el desarrollo de una asamblea general; (ii) calificar la validez jurídica de los poderes de representación presentados por los copropietarios; o (iii) prohibir selectivamente a los propietarios la grabación de la sesión de asamblea, mientras se permite la grabación por parte de los equipos de la administración? ¿Ante qué autoridad puede un ciudadano presentar queja o denuncia por la presunta extralimitación de funciones de un revisor fiscal en el ejercicio de sus labores en una copropiedad?

Pregunta No. 5 (Obligación de provisionar la cartera morosa y su impacto presupuestal):
El artículo 51, numeral 4 de la Ley 675 de 2001 establece que el administrador debe preparar y someter a consideración el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia. Bajo el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a copropiedades —en particular el Decreto 2420 de 2015—, ¿está obligada la administración a incluir en el presupuesto anual una provisión contable que refleje de manera realista la cartera morosa que se estima no será recuperada durante la vigencia? La omisión deliberada de esta provisión —lo que artificialmente infla el ingreso proyectado y genera un falso "excedente" de caja— ¿constituye una violación a los principios de prudencia, integridad y representación fiel de la información financiera?

Pregunta No. 6 (Responsabilidad del revisor fiscal frente a la ausencia de provisiones contables):
Si un revisor fiscal, en ejercicio de sus funciones de fiscalización y control —enmarcadas en el artículo 207 del Código de Comercio, la Ley 43 de 1990 y el artículo 57 de la Ley 675 de 2001—, detecta que la copropiedad no está provisionando contablemente la cartera de difícil cobro, y que dicha omisión está distorsionando la ejecución presupuestal y la realidad financiera presentada a la Asamblea General, ¿está obligado a advertir de esta situación al Consejo de Administración y a los copropietarios, y a dejar la correspondiente salvedad en sus dictámenes? El silencio u omisión del revisor fiscal frente a esta irregularidad contable —así como frente a sobre-ejecuciones presupuestales significativas no autorizadas por la Asamblea— ¿configura un incumplimiento de sus deberes legales y puede dar lugar a responsabilidad disciplinaria ante la Junta Central de Contadores?

Pregunta No. 7 (Contradicción normativa en la certificación):
Bajo los lineamientos de la Ley 1314 de 2009 y el DUR 2420 de 2015, ¿tiene validez técnica una certificación de estados financieros cuyas notas declarativas afirmen aplicar simultáneamente las Normas de Información Financiera (NIIF/NIF) y los derogados "Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia establecidos en las leyes y decretos anteriores"? ¿Qué implicaciones tiene sobre la fe pública que el contador y el revisor fiscal firmen este nivel de contradicción en las políticas contables?

Pregunta No. 8 (Fondo de Imprevistos en el Estado de Resultados):
A la luz de la técnica contable vigente y de la Orientación Técnica No. 15 del CTCP aplicable a copropiedades, ¿es legal y técnicamente válido registrar la causación del 1% del Fondo de como un rubro de "Gasto Operacional" dentro del Estado de Resultados Integrales? Al hacerlo y reducir

artificialmente el excedente del ejercicio, ¿se está violando la dinámica contable que exige tratar este fondo como una restricción del patrimonio?

Pregunta No. 9 (Reclasificación de pasivos ciertos a provisiones):

¿Permiten las NIIF (Anexo 3 del DUR 2420 de 2015) reclasificar obligaciones ciertas, reales, facturadas y vencidas (Cuentas por Pagar comerciales) hacia la cuenta de "Pasivos Estimados y Provisiones", utilizando como única justificación la antigüedad de la deuda? ¿Constituye esta práctica una alteración material que impide la representación fiel de la situación financiera de la copropiedad?

Pregunta No. 10 (Medición posterior y deterioro de cartera):

¿Es técnicamente procedente bajo los marcos de información financiera vigentes calcular el deterioro de la cartera aplicando una tarifa fija y subjetiva (ej. el 5%) exclusivamente sobre el saldo de los intereses moratorios, en lugar de realizar una evaluación objetiva sobre la recuperabilidad total del instrumento financiero (capital más intereses)?

Pregunta No. 11 (Medición posterior y omisión de la depreciación):

Bajo el marco normativo de las Normas de Información Financiera (NIIF para Pymes, Decreto 2420 de 2015), ¿es técnicamente válido y fiel a la realidad económica presentar un Estado de Resultados Integrales con un gasto por depreciación de cero (\$0) cuando la entidad posee activos clasificados como Propiedad, Planta y Equipo que están en pleno uso y funcionamiento operativo? ¿Constituye esta omisión una violación a las políticas de medición posterior y un maquillaje que altera el excedente real del ejercicio? ¿Qué responsabilidad disciplinaria recae sobre el contador público y el revisor fiscal al dictaminar sin salvedades unos estados financieros que ignoran el desgaste de los activos?

Pregunta No. 12 (Bases técnicas para la proyección de presupuestos bajo marcos NIF):

A la luz de los principios contables de prudencia y representación fiel aplicables a la elaboración y presentación de presupuestos en el régimen de Propiedad Horizontal, ¿existen lineamientos técnicos que impidan a un administrador y a su contador utilizar índices macroeconómicos ficticios o altamente improbables (tales como proyectar un aumento del 23% en el SMLV para el año siguiente) con el fin de inflar deliberadamente la proyección general de egresos? Desde la técnica contable y la planeación financiera, ¿cómo debe proceder el revisor fiscal al evidenciar que el presupuesto sometido a la asamblea está cimentado en bases matemáticas y económicas irreales que distorsionan el flujo de caja proyectado de los copropietarios?"

RESUMEN:

Las inquietudes planteadas han sido desarrolladas ampliamente en conceptos técnicos del CTCP sobre fondo de imprevistos, presupuesto, funciones del revisor fiscal, certificación de estados financieros, deterioro de cartera, clasificación de pasivos y depreciación en propiedad horizontal. Su análisis debe efectuarse conforme al marco técnico normativo aplicable, las políticas contables adoptadas por la entidad y el juicio profesional del contador público y del revisor fiscal, garantizando la representación fiel de la información financiera. No obstante, algunos de los interrogantes involucran

asuntos de interpretación jurídica del régimen de propiedad horizontal, facultades de órganos de administración y eventuales responsabilidades administrativas o disciplinarias, materias que exceden la competencia funcional de este Consejo. Para mayor orientación sobre aspectos técnicos contables aplicables a entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15, actualizado el 18 de junio de 2024 – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3, así como los conceptos emitidos por este Consejo sobre los temas objeto de consulta.

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:

Las preguntas 3, 4 (literales i, ii y iii), y 12 no son competencia de este Consejo por cuanto versan sobre la interpretación jurídica del régimen de propiedad horizontal, facultades de órganos de administración, validez de actuaciones de asamblea y eventuales responsabilidades disciplinarias o administrativas. Respecto de la pregunta 5, este Consejo únicamente se pronunciará sobre aspectos relacionados con el reconocimiento contable del deterioro de la cartera bajo los marcos técnicos de información financiera, sin emitir pronunciamiento sobre obligaciones jurídicas de naturaleza presupuestal en propiedad horizontal.

Pregunta 1 y 8: Fondo de imprevistos y presentación contable

El fondo de imprevistos corresponde según las políticas contables adoptadas por la entidad y al marco técnico normativo aplicable, a recursos líquidos de destinación específica reconocidos como efectivo restringido dentro de los estados financieros, por lo que su registro contable debe estar respaldado por recursos efectivamente constituidos. Cuando existan valores registrados sin soporte monetario suficiente, la copropiedad deberá evaluar y efectuar los ajustes necesarios para garantizar su adecuada clasificación, medición y representación fiel dentro de la información financiera.

En atención a su naturaleza, el fondo de imprevistos no constituye un gasto operacional ni debe reconocerse con afectación directa al estado de resultados, dado que corresponde a recursos restringidos destinados a atender contingencias futuras. Su

reconocimiento como gasto operacional podría afectar la adecuada presentación de la información financiera y la naturaleza económica de la partida.

En particular, se sugiere consultar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0331	<i>Reconocimiento de los rendimientos financieros del fondo de imprevistos</i>	23/12/2025
2025-0324	<i>Tratamiento contable cuotas extraordinarias PH</i>	9/12/2025
2025-0270	<i>Reconocimiento de los rendimientos financieros del fondo de imprevistos</i>	26/09/2025
2025-0138	<i>PH – Fondo de imprevisto</i>	04/06/2025

Pregunta 2, 5 y 10: Presupuesto y deterioro de cartera

El presupuesto constituye una herramienta de planeación basada en proyecciones razonables de recaudos y desembolsos, cuyas desviaciones significativas deberán evaluarse y revelarse adecuadamente conforme a las políticas definidas por la entidad y a las decisiones adoptadas por la asamblea. El reconocimiento contable de las operaciones deberá efectuarse conforme a los hechos económicos ocurridos, revelando cualquier desviación significativa que pueda afectar la transparencia y utilidad de la información financiera (representación fiel).

En relación con el deterioro de cartera, su estimación deberá sustentarse en evidencia objetiva sobre la recuperabilidad de los saldos adeudados y no en la aplicación automática de porcentajes arbitrarios o subjetivos. La medición deberá responder a criterios técnicos verificables y razonables que reflejen adecuadamente el riesgo de pérdida esperado conforme al marco técnico normativo aplicable.

Respecto de la pregunta 5, este Consejo únicamente se pronuncia sobre el reconocimiento contable del deterioro de cartera conforme a los marcos técnicos de información financiera. En consecuencia, corresponderá a la entidad evaluar, conforme a sus políticas contables y al marco técnico aplicable, si existen indicios objetivos de deterioro que deban reconocerse en los estados financieros. Este Consejo no se pronuncia sobre obligaciones jurídicas relacionadas con la estructuración, aprobación o legalidad del presupuesto de propiedad horizontal, por corresponder a materias ajenas a su competencia funcional.

El CTCP se ha pronunciado sobre estos temas y recomienda revisar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0074	PH – Presupuesto y excedentes	19/03/2026
2025-0053	Varios P.H. (Políticas Contables, Contador Público Contabilidad, Revisor Fiscal, Presupuesto)	28/02/2025
2024-0163	Presupuesto en una copropiedad	02/04/2024
2024-0072	Presupuesto versus EE.FF. en PH	15/02/2024

Pregunta 6: Aspectos técnico-contables relacionados con las funciones del revisor fiscal

En relación con los aspectos de aseguramiento de la información y revisión de información financiera que son aspectos de competencia de este Consejo, cuando el revisor fiscal identifique omisiones, incorrecciones o prácticas contables que puedan afectar materialmente la razonabilidad de los estados financieros, deberá evaluar los efectos correspondientes sobre sus informes o dictámenes y comunicar oportunamente estas situaciones a los órganos de administración y gobierno de la copropiedad conforme al marco técnico normativo aplicable y al juicio profesional en cada caso.

Este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre la validez jurídica de actuaciones desarrolladas en asambleas, facultades disciplinarias, control de grabaciones, validación de poderes o determinación de eventuales responsabilidades administrativas o sancionatorias derivadas de actuaciones particulares del revisor fiscal.

Sobre el tema de funciones del revisor fiscal, el CTCP se ha pronunciado en diferentes oportunidades, como lo detallan los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0083	PH – Acceso a la información y límites en la divulgación de informes del revisor fiscal	26/03/2026
2026-0021	Actuaciones del Revisor Fiscal en PH	02/03/2026
2025-0287	Alcance de las funciones del revisor fiscal en P.H.	05/11/2025
2025-0082	Funciones del Revisor Fiscal – PH	22/04/2025

Pregunta 7, 9 y 11: Certificación y políticas contables

La utilización simultánea de referencias a marcos técnicos incompatibles o derogados puede generar inconsistencias en la identificación del marco técnico aplicado bajo el cual fueron preparados los estados financieros, de conformidad con las disposiciones vigentes aplicables.

La certificación de estados financieros constituye una manifestación expresa del representante legal y del contador público sobre la verificación previa de las

afirmaciones contenidas en ellos y sobre su preparación conforme a los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación efectivamente aplicados por la entidad.

Las obligaciones ciertas, exigibles y debidamente soportadas deberán mantenerse reconocidas como cuentas por pagar mientras subsista la obligación correspondiente. Reclasificarlas como provisiones sin sustento técnico suficiente puede generar una clasificación inadecuada de los pasivos y afectar la representación fiel de la situación financiera.

Cuando existan activos en uso sujetos a depreciación, su desgaste debe reconocerse de forma sistemática durante la vida útil estimada, conforme a las políticas contables adoptadas por la entidad y al marco técnico normativo aplicable. La omisión de este reconocimiento puede sobreestimar los resultados del ejercicio y afectar la razonabilidad de los estados financieros al no reflejar adecuadamente el consumo económico de dichos activos.

En relación con eventuales responsabilidades disciplinarias, administrativas o sancionatorias de contadores públicos o revisores fiscales, este Consejo carece de competencia para determinar incumplimientos concretos o consecuencias jurídicas individuales, correspondiendo dichas actuaciones a las autoridades legalmente facultadas.

Las preguntas formuladas en la consulta, ya han sido abordadas en conceptos emitidos previamente por el CTCP. Además, se ha elaborado un documento de compilación de estas y una orientación técnica que abarca diferentes temas que tiene que ver los temas de copropiedades, por lo cual, se sugiere al peticionario, para mayor orientación sobre la gestión contable y presupuestal en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#).

Además, este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001 y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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 Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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