

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-019651 / 1-2026-019652 / 1-2026-019993
Fecha de Radicado	12 de junio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0166
Tema	PH - Tratamiento contable de servicios de vigilancia

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. ¿Cuál es el tratamiento técnico-contable de obligatoria observancia, bajo el marco de las NIIF para PYMES, para los recursos, beneficios o valores económicos recibidos por la copropiedad bajo la denominación de "reinversión" o "valores agregados" de empresas de vigilancia, independientemente de si se reciben mediante transferencias de recursos líquidos, en bienes o en servicios? ¿Deben estos reconocerse formalmente en la contabilidad oficial como un ingreso o como un menor valor del gasto, como un activo, para dar cumplimiento a la presentación razonable de la información financiera?

2. A la luz del principio de "Esencia sobre la Forma" contemplado en las NIIF para PYMES, el cual exige que los hechos económicos se contabilicen de acuerdo con su realidad económica y no solo con su forma legal o contractual, ¿es válido y legal que una copropiedad mantenga estos valores representativos de manera "extracontable"? ¿La evaluación que realiza el responsable de la información financiera lo faculta para decidir omitir el registro en los libros oficiales (Diario y Mayor) y Estados Financieros de transacciones patrimoniales reales?

Eje de Control y Ética (Revisoría Fiscal y Contaduría)

1. ¿Qué obligación legal y profesional vincula al Revisor Fiscal para dar respuesta formal y de fondo a los derechos de petición de los copropietarios sobre presuntas irregularidades contables? ¿El silencio sistemático del Revisor Fiscal frente a estos requerimientos vulnera las funciones de los artículos 207 y 209 del Código de Comercio y el derecho de inspección de la Ley 675 de 2001?"

RESUMEN:

Los beneficios económicos, bienes o servicios recibidos por una copropiedad deben evaluarse conforme a su sustancia económica y, cuando cumplan los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico normativo aplicable, reflejarse adecuadamente en la contabilidad y en los estados financieros. Así mismo, los registros extracontables no reemplazan la contabilidad oficial ni eximen del reconocimiento de hechos económicos que deban incorporarse en los libros y estados financieros de la entidad. Finalmente, se resalta la importancia de que el revisor fiscal ejerza sus

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

funciones de fiscalización y control observando los principios de diligencia, integridad, competencia profesional e independencia establecidos en la normativa vigente.

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 consecuencia, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre las sanciones que puedan ser impuestas por la Junta Central de Contadores, sobre los procedimientos relacionados con el ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, ni para resolver controversias jurídicas derivadas de casos particulares.

1. Tratamiento de los recursos recibidos como "reversión" o "valores agregados" de empresas de vigilancia

Los recursos, bienes o servicios que una copropiedad reciba en desarrollo de sus relaciones contractuales deberán evaluarse conforme a su sustancia económica y a los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico normativo aplicable. Corresponde a la administración determinar las condiciones específicas de cada transacción, si procede su reconocimiento contable y la forma en que este debe efectuarse (por ejemplo, como un ingreso, un menor valor del gasto, un activo u otro tratamiento que resulte procedente), de acuerdo con la naturaleza económica de la operación.

El [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) señala que la contabilidad debe reflejar la historia clara, completa y fidedigna de las operaciones de la copropiedad y que los estados financieros deben contener los activos, pasivos, ingresos y gastos reconocidos. Por tanto, la denominación contractual de "reversión" o "valor agregado" no determina por sí misma el tratamiento contable; este dependerá de la evaluación de los derechos, beneficios y obligaciones que se generen para la copropiedad.

Así mismo, se recomienda consultar el concepto [2025-0321](#) sobre propiedad horizontal y descuentos en la adquisición de servicios de vigilancia, el cual desarrolla el tratamiento técnico-contable aplicable a este tipo de beneficios económicos. Al respecto, dicho concepto señala:

"Sin perjuicio lo anterior, el CTCP considera relevante señalar que la práctica de que empresas de vigilancia otorguen "descuentos financieros de cualquier índole" o "valores agregados" que incidan en la tarifa regulada o las condiciones de contratación del servicio de vigilancia, puede generar cuestionamientos o tener implicaciones bajo la normativa de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, tal como se desprende de circulares como la No. 20167200000125 del 23 de junio de 2016 y el Decreto Ley 356 de 1994. Por consiguiente, se recomienda a la copropiedad evaluar la situación y, de resultar necesario, consultar con la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada para validar la legalidad de esta práctica específica, dado que un pronunciamiento por parte de dicha autoridad podría incidir en la sustancia económica de la transacción y, en consecuencia, en su tratamiento contable."

2. Registro extracontable y principio de esencia sobre la forma

La aplicación del principio de esencia sobre la forma exige que los hechos económicos se reconozcan de acuerdo con su realidad económica y no únicamente con la forma jurídica que adopten. En consecuencia, si una operación genera efectos patrimoniales para la copropiedad y cumple los criterios de reconocimiento establecidos en el marco técnico aplicable, debe registrarse en la contabilidad oficial y formar parte de los estados financieros.

La existencia de controles auxiliares o registros extracontables no sustituye llevar contabilidad ni constituye fundamento para omitir el reconocimiento de hechos económicos que, de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable, deban incorporarse en los estados financieros. La [Ley 675 de 2001](#) asigna al administrador la responsabilidad de llevar la contabilidad de la copropiedad, mientras que la Ley 1314 de 2009 y sus desarrollos exigen la aplicación de los marcos técnicos normativos a quienes preparan información financiera. En concordancia con lo anterior, el ejercicio del juicio profesional forma parte del proceso de preparación de la información financiera; sin embargo, dicho juicio debe ejercerse dentro del marco de los criterios establecidos en las normas de información financiera y no constituye fundamento para omitir el reconocimiento de hechos económicos cuando estos satisfacen las condiciones previstas en el marco técnico aplicable.

Eje de Control y Ética

1. Obligación del Revisor Fiscal frente a derechos de petición relacionados con presuntas irregularidades contables

Las funciones del revisor fiscal se encuentran reguladas principalmente por el artículo 207 del Código de Comercio. Dentro de sus responsabilidades se encuentran las previstas en el artículo 207 del Código de Comercio, entre ellas, ejercer labores de fiscalización y control, e informar oportunamente a los órganos de administración y a la

asamblea general o al máximo órgano social sobre las situaciones que, en el ejercicio de sus funciones, deban ser puestas en su conocimiento.

No obstante, la determinación de si existe una obligación jurídica específica de responder derechos de petición, así como los efectos legales derivados de una eventual omisión, corresponde a una interpretación de carácter jurídico que excede la competencia técnica de este Consejo. Desde la perspectiva profesional, el revisor fiscal debe actuar con diligencia, integridad, competencia profesional y debido cuidado, documentando adecuadamente sus actuaciones y comunicaciones, de conformidad con la Ley 43 de 1990 y las Normas de Aseguramiento de la Información.

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 / Jorge Hernando Rodríguez Herrera