

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-015350 / 1-2026-015414
Fecha de Radicado	08 de mayo de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0133
Tema	PH – Tratamiento contable

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En ejercicio del derecho de petición, solicito su concepto técnico sobre la correcta aplicación de los marcos normativos en una Propiedad Horizontal respecto a los siguientes puntos:

1. *Cálculo de conceptos por Reglamento (Calderas): Si el reglamento de propiedad horizontal (elevado a escritura pública) establece en su Artículo 37 una fórmula taxativa para el cobro de servicios (variables a, b, c, d según la imagen adjunta), ¿es técnicamente aceptable que el contador de la copropiedad adicione conceptos de cobro no previstos en dicha fórmula? ¿Prevalece el reglamento de propiedad horizontal sobre la autonomía de la administración para modificar estos cálculos?*
2. *Tratamiento del Fondo de Imprevistos: Bajo la Orientación 15 (Pág. 34-35), ¿es correcto registrar el Fondo de Imprevistos en el patrimonio, o debe ser un activo (efectivo restringido) según su recaudo real?*
3. *Errores Aritméticos y Reexpresión: Si se detecta un error aritmético material en los excedentes de periodos anteriores (2024-2025), ¿puede el contador y revisor fiscal actual negarse a corregirlo o reexpresarlo bajo el argumento de que "no eran los profesionales de ese periodo"?*
4. *Reconocimiento de PPE e Inventarios: ¿Es correcto omitir el reconocimiento y control de inventarios de activos (como sistemas de calderas) identificados en la escritura pública como bienes de la copropiedad?*
5. *Deterioro de Cartera y Políticas Contables: ¿Es obligatorio el reconocimiento de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar y la existencia de un manual de políticas contables para que la información financiera sea fidedigna?*
6. *Soportes y Ética del Revisor Fiscal: ¿Es válida la contabilidad que carece de soportes físicos bajo estándares DIAN? ¿Qué responsabilidad recae sobre el Revisor Fiscal que, conociendo estas inconsistencias y errores aritméticos, emite un dictamen sin salvedades?*
7. *¿Sí se tienen que realizar ajustes se cuenta con un tiempo para realizarlos o es decisión de la administración?*
8. *Adjunto imagen del artículo 37 del reglamento, parte del correo de la respuesta de la contadora sobre el cálculo del cobro de caldera y DOT 15. la reserva patrimonial como crédito y excedentes de ejercicios acumulados dentro del periodo gravable? (...)"*

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

RESUMEN:

Las inquietudes planteadas relacionadas con la aplicación de la fórmula de cobro prevista en el reglamento de propiedad horizontal, el fondo de imprevistos, la corrección de errores, el reconocimiento de bienes comunes, el deterioro de cartera, las políticas contables y las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal han sido abordadas ampliamente por el CTCP en diversos conceptos y en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – DOT 15. En consecuencia, su análisis debe efectuarse con base en el juicio profesional del contador público y las políticas contables adoptadas por la copropiedad, atendiendo los marcos técnicos normativos vigentes en materias de contabilidad e información financiera y aseguramiento de la información, la Ley 675 de 2001 y las circunstancias particulares de cada entidad. Respecto de asuntos relacionados con cálculos específicos, decisiones administrativas o actuaciones particulares, estos corresponden a la administración y a los órganos de dirección de la copropiedad. En todo caso, el CTCP orienta sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos, pero no valida registros contables específicos ni resuelve casos concretos.

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 reiterar, de manera general, los criterios técnicos previamente desarrollados por este Consejo en conceptos y orientaciones emitidos sobre la materia, sin pretender resolver situaciones particulares:

Es importante precisar que algunas de las inquietudes planteadas involucran aspectos relacionados con registros contables, la administración de la copropiedad, la aplicación de disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y las actuaciones de sus órganos de dirección y control. En ese contexto, corresponde al CTCP orientar sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, sin pronunciarse sobre situaciones particulares, la interpretación de disposiciones legales o reglamentarias, ni sobre la procedencia o corrección de registros contables específicos, asuntos cuya evaluación corresponde a la administración de la copropiedad y a las autoridades competentes.

1. Aplicación de la fórmula de cobro establecida en el reglamento de propiedad horizontal y 8. Sobre el cálculo del cobro de cartera y DOT 15.la reserva patrimonial como crédito y excedentes de ejercicios acumulados (...)

El CTCP, en su calidad de organismo de normalización técnica, tiene como función orientar sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. En consecuencia, no le corresponde pronunciarse sobre la interpretación jurídica de las disposiciones contenidas en un reglamento de propiedad horizontal, ni sobre la legalidad o procedencia de cobros, liquidaciones o decisiones adoptadas por los órganos de administración de una copropiedad.

La aplicación de las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones adoptadas por la asamblea general corresponde a los órganos de administración de la copropiedad, quienes deberán considerar los efectos contables y financieros de tales decisiones conforme a los marcos técnicos normativos aplicables-

Respecto de partidas tales como excedentes acumulados de ejercicios anteriores, reservas patrimoniales o apropiaciones de resultados, su reconocimiento, medición, presentación y revelación deberán efectuarse de conformidad con su sustancia económica, observando las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en particular los artículos 3, 38 y 46, así como los requerimientos establecidos en los marcos técnicos normativos de contabilidad e información financiera compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. La determinación de su clasificación contable y tratamiento financiero requiere considerar el origen y destinación de los recursos, las condiciones específicas de la transacción y las decisiones adoptadas por la asamblea general o el máximo órgano de dirección de la copropiedad, evaluación que corresponde efectuar a la administración en cumplimiento de sus responsabilidades de preparación y presentación de la información financiera.

2. Tratamiento del Fondo de Imprevistos (...)

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el "Tratamiento contable del fondo de imprevistos", particularmente en el [DOT 15 – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), así como en varios conceptos emitidos sobre la materia. En dichos pronunciamientos, se han expuesto los criterios técnicos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de estas partidas conforme a los marcos técnicos normativos de información financiera. No obstante, corresponde a la administración de la copropiedad, bajo su responsabilidad y atendiendo los hechos y circunstancias particulares de cada caso, evaluar la clasificación contable que resulte procedente de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable.

En términos generales, el fondo de imprevistos corresponde a recursos con destinación específica cuyo recaudo puede reflejarse mediante activos restringidos dentro del efectivo y equivalentes al efectivo. No obstante, la clasificación de su contrapartida contable deberá evaluarse conforme al marco técnico aplicable, las decisiones de la asamblea y la naturaleza jurídica y económica de dichos recursos.

En consecuencia, este Consejo no determina tratamientos contables para situaciones particulares ni valida registros específicos, sino que orienta sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos vigentes.

Se sugiere consultar los siguientes conceptos donde se ha dado respuesta:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0270	Reconocimiento de los rendimientos financieros del fondo de imprevistos	26/09/2025
2025-0153	PH – Fondo de imprevistos y cuentas por cobrar	20/06/2025
2025-0138	PH – Fondo de imprevisto	04/06/2025

3. Errores Aritméticos y Reexpresión (...) y 7. Correcciones a los Estados Financieros (...)

De conformidad con los marcos técnicos normativos contenidos en los anexos del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015, las entidades deberán evaluar el tratamiento aplicable para la corrección de errores de periodos anteriores, considerando el grupo normativo al que pertenezcan y la naturaleza del error identificado. En términos generales, las correcciones deben efectuarse de manera que la información financiera refleje razonablemente la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad, acompañadas de las revelaciones correspondientes sobre la naturaleza y efecto de las correcciones realizadas.

En ese sentido, la necesidad de evaluar y efectuar las correcciones no depende de que el contador público o el revisor fiscal actualmente en ejercicio hayan participado o no en el periodo en que se originó el error, sino de la obligación de velar porque la información financiera sobre la cual ejercen sus funciones cumpla con los marcos técnicos normativos aplicables.

Por otra parte, la corrección de los estados financieros se encuentra asociada al momento en que el error sea identificado y a la evaluación de su materialidad dentro del proceso de preparación, autorización o aprobación de la información financiera. Así, cuando la situación sea detectada antes de la aprobación de los estados financieros por

parte de la asamblea de copropietarios, la administración deberá aplicar el tratamiento que corresponda conforme al marco técnico normativo aplicable. A su vez, cuando los estados financieros ya hubiesen sido aprobados y posteriormente se identifiquen errores materiales, la entidad deberá evaluar la necesidad de efectuar las correcciones correspondientes y realizar las revelaciones pertinentes en los estados financieros del periodo en que el error sea identificado.

4. Reconocimiento de PPE e Inventarios (...)

De conformidad con los artículos 3, 19 y 20 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados; por tanto, respecto de los bienes comunes esenciales, el [Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#) señala que estos no se reconocen como activos en los estados financieros de la copropiedad.

No obstante, la ausencia de reconocimiento no exime a la administración de establecer mecanismos de identificación, custodia, salvaguarda y control sobre dichos bienes. Por tanto, los bienes comunes definidos en el reglamento de propiedad horizontal y las escrituras públicas deben estar sujetos a control administrativo riguroso, que permita su adecuada gestión, conservación y seguimiento, en concordancia con las funciones previstas para la administración en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido objeto de desafectación podrán reconocerse como activos de la copropiedad, siempre que cumplan los criterios de reconocimiento en el marco técnico normativo aplicable.

5. Deterioro de Cartera y Políticas Contables:

De conformidad con los marcos técnicos normativos de información financiera incorporados en el DUR 2420 de 2015, las entidades deben aplicar los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación previstos para las cuentas por cobrar, incluyendo la evaluación del deterioro cuando resulte procedente de acuerdo al marco técnico normativo aplicable. Así mismo, las políticas contables documentadas son necesarias para la preparación y presentación de la información financiera para que refleje de manera fiel la situación financiera de la copropiedad, conforme a dichos marcos normativos.

El CTCP se ha pronunciado sobre el “deterioro de cartera”, entre otros, en la consulta [2025-0153](#). Igualmente, le recomendamos consultar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#).

6. Soportes y Ética del Revisor Fiscal

Las funciones del revisor fiscal en propiedad horizontal, así como sus responsabilidades frente a la obtención de evidencia suficiente y adecuada, independencia, soportes contables y emisión del dictamen, han sido desarrolladas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 y en diversos conceptos emitidos por el CTCP, los cuales se recomienda consultar, entre otros:

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

El revisor fiscal, conforme al artículo 207 del Código de Comercio, es responsable de evaluar si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la entidad y cumplen con las normas legales y contables aplicables, aplicando procedimientos de auditoría con independencia y escepticismo profesional, sustentando sus conclusiones en evidencia suficiente y adecuada; su opinión puede ser sin salvedades, con salvedades, adversa o con abstención de opinión según la existencia y materialidad de las incorrecciones o limitaciones al alcance de su trabajo.

La opinión del revisor fiscal debe sustentarse en evidencia suficiente y adecuada, la cual debe estar debidamente documentada en los papeles de trabajo que respaldan los procedimientos realizados, la información analizada y los juicios profesionales emitidos, garantizando la trazabilidad y el sustento del informe. Así mismo, los soportes de los hechos económicos constituyen un elemento fundamental para el reconocimiento, medición y respaldo de la información financiera.

En relación con las eventuales responsabilidades derivadas de la actuación de un revisor fiscal en casos particulares, este Consejo no tiene competencia para determinar la existencia de faltas disciplinarias ni para establecer responsabilidades individuales. No obstante, el ejercicio de la revisoría fiscal debe desarrollarse de conformidad con las disposiciones legales vigentes, los principios de ética profesional y las normas de aseguramiento de la información aplicables, correspondiendo a las autoridades competentes evaluar las actuaciones concretas cuando haya lugar a ello.

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: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno.
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.

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