

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-013759
Fecha de Radicado	02 de mayo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0147
Tema	Varios P.H. Fondo de Imprevistos, entre otros

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

- 1. De acuerdo con la siguiente imagen de los estados financieros de una copropiedad, por favor indicar si está debidamente atendido el registro del fondo de imprevistos. En caso de no estarlo, por favor ilustrar las acciones que se deben realizar para adecuarlo al concepto técnico emitido por ustedes, indicando por favor el número de este aplicable. ¿Debe nuevamente someterse a aprobación la información financiera de la copropiedad si hay lugar a corrección? ¿Se presenta alguna responsabilidad del administrador y revisor fiscal si están errados? ¿Qué acciones disciplinarias o de otro tipo se deben seguir? ¿Cuando el concepto técnico para el manejo del fondo de imprevistos, se refiere a periodo: se debe entender mensual, anual o qué lapso? Se agradece si encuentran otros aspectos de mejora en estos reportes, atendiendo la técnica contable o sus normas vigentes.*
- 2. ¿Es verdad que los estados financieros de una copropiedad únicamente los puede elaborar un contador público con matrícula profesional vigente? Indicar por favor la norma que lo determina en cualquier caso de respuesta.*
- 3. Si la copropiedad está obligada a tener revisor fiscal por ser mixto, ¿es posible que los estados financieros sean válidos únicamente con la firma del administrador y revisor fiscal?*
- 4. ¿Es verdad que por obligación los estados financieros deben llevarse en programas contables? Esto porque los registros contables no superan los 200 por mes y resulta muy oneroso para los copropietarios la adquisición y mantenimiento de esos medios electrónicos.*
- 5. De acuerdo con la ley 675 de 2001, dentro de las funciones del administrador está la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad. ¿Si el administrador no tiene esa capacidad, debe la copropiedad contratar un contador para que la lleve, o es obligación del administrador solventar de sus honorarios esta actividad? ¿Puede el administrador negarse a asumir esta responsabilidad?*
- 6. ¿Es válido que el revisor fiscal se niegue a dictaminar los estados financieros, aduciendo que no fueron elaborados por un contador público o por no llevarse en medios electrónicos?*

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

7. *¿Es válido que el revisor fiscal dictamine los estados financieros aunque estos omitan cuotas de administración de proyectos construidos por etapas, cuando la última etapa solo representa el 18,91% del proyecto? Esto en concordancia con el artículo 24 de la ley 675 de 2001.*

8. *¿Es válido que el revisor fiscal dictamine los estados financieros que contienen cobro de cuotas a solo una parte de copropietarios de una etapa, aduciendo que cobra únicamente los gastos de funcionamiento a quienes tienen ocupados los inmuebles y dejando sin cobrar al constructor, porque indica que no los ha entregado ni los está usando o vendido?*

9. *¿Si la administración no presenta la ejecución presupuestal, se pueden rechazar los estados financieros? Esto teniendo en cuenta que en la ley 675 de 2001 se indica este informe, que además ofrece información para proyectar el presupuesto de la nueva vigencia.*

10. *Si la copropiedad presenta excedentes, ¿es obligación del revisor fiscal solicitar a la asamblea que tome una decisión de si los vincula al fondo de imprevistos, crea otro fondo o los utiliza como recursos del balance dentro de la elaboración del presupuesto del año siguiente? Esto, teniendo en cuenta que si quedan en el banco como disponible, pueden ser usados a libre decisión del administrador, lo cual puede ir en perjuicio de los copropietarios. Preciso es aclarar, que por lo general el tema financiero y sus informes, son aprobados por la asamblea asumiendo que hay confiabilidad en ellos, dado que generalmente no es un asunto comprensible para los copropietarios, sin embargo, en muchos casos los administradores, contadores y revisores aprovechan este desconocimiento para elaborarlos sin el rigor que se debe y logran que se aprueben incluso con errores.*

11. *¿Al crecer la cartera como en la imagen que nos ocupa, es obligatorio para el revisor fiscal requerir al administrador para que ejecute de manera inmediata la recuperación de esa cartera. Igualmente, debe advertir a la asamblea de la falta de gestión en este aspecto? Ahora los administradores no cumplen eficientemente con esta obligación legal, permitiendo que pueda perderse la posibilidad de recaudo al dejar sin gestión este asunto.*

12. *¿Es válido que la información financiera se presente únicamente en la asamblea general, o debe presentarse mensualmente, lo cual permite transparencia y orden, a la vez que ofrece más confiabilidad?*

13. *Finalmente, se agradece la elaboración de un manual para el copropietario, con el fin de darle herramientas conceptuales sencillas, que les permitan tener más claridad y certeza a la hora de revisar la información financiera de su copropiedad. Cada vez es más el número de habitantes en este tipo de viviendas y siempre resultan con inconvenientes económicos por falta de control y poca gestión administrativa. (...)"*

RESUMEN:

El Documento de Orientación Técnica DOT N° 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, emitido por el CTCP y actualizado en junio de 2024, constituye una guía técnica que orienta el ejercicio de la profesión contable en las propiedades horizontales. Su propósito es armonizar dicho ejercicio con lo dispuesto en el Código de Comercio, las Leyes 675 de 2001, Ley 43 de 1990, Ley 1314 de 2009, y lo dispuesto en los marcos técnicos normativos contenidos en el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015.

El tratamiento contable de aspectos como el fondo de imprevistos, la presentación de estados financieros certificados y la elaboración del presupuesto, entre otros, se encuentra desarrollado en la mencionada Orientación Técnica.

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:

Previamente a considerar y responder cada una de las preguntas, es importante advertir que tanto el artículo 28 del CPACA como la jurisprudencia del Consejo de Estado y la Corte Constitucional concuerdan en que los conceptos emitidos por las entidades públicas tienen un alcance limitado a la orientación y consulta general sobre la interpretación normativa, carecen de fuerza vinculante y no están llamados a solucionar controversias particulares ni a definir de manera concluyente los derechos o deberes de los administrados en casos concretos. Para ello, existen otros mecanismos administrativos o judiciales.

En este orden, respecto a lo expuesto por el peticionario, es importante advertir que el CTCP únicamente se pronuncia sobre aspectos relacionados con los marcos técnicos normativos en materia contable y de aseguramiento, de manera general mas no específica y/o particular.

- 1. De acuerdo con la siguiente imagen de los estados financieros de una copropiedad, por favor indicar si está debidamente atendido el registro del fondo de imprevistos. En caso de no estarlo, por favor ilustrar las acciones que se deben realizar para adecuarlo al concepto técnico emitido por ustedes, indicando***

por favor el número de este aplicable. ¿Debe nuevamente someterse a aprobación la información financiera de la copropiedad si hay lugar a corrección? ¿Se presenta alguna responsabilidad del administrador y revisor fiscal si están errados? ¿Qué acciones disciplinarias o de otro tipo se deben seguir? ¿Cuando el concepto técnico para el manejo del fondo de imprevistos, se refiere a periodo: se debe entender mensual, anual o qué lapso? Se agradece si encuentran otros aspectos de mejora en estos reportes, atendiendo la técnica contable o sus normas vigentes.

Para abordar los cuestionamientos realizados por el peticionario; sea oportuno relacionar que el CTCP ha dispuesto el [DOT 15 – Actualizado](#) – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3; en el cual, encontrará 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.

Con relación a la solicitud planteada para el registro del fondo de imprevistos, el [DOT 15 – Actualizado](#) contempla lo pertinente en las páginas 34 y 35.

Sea importante mencionar que los recursos líquidos de los fondos de imprevistos se reconocerán como una cuenta en el activo en los estados financieros. Ejemplo: efectivo mantenido en entidades financieras, cooperativas, CDT, fondos comunes de inversión, entre otros. A su vez, serán objeto de revelación, detallando como mínimo:

Saldo inicial + Consignaciones del periodo + Rendimientos financieros - Usos o retiros = **Saldo final**

1.1. ¿Debe nuevamente someterse a aprobación la información financiera de la copropiedad si hay lugar a corrección?

La constitución del fondo de imprevistos en la copropiedad es de origen legal ([Ley 675 de 2001](#), artículo 35), pero su tratamiento contable y presentación en los estados financieros, debe tener la aprobación de la Asamblea general de copropietarios y, en este orden, cualquier corrección o ajuste requiere que sean nuevamente considerados y aprobados por el máximo órgano de la copropiedad. Esto, con la finalidad de que se consideren las variaciones que se han presentado en las cuentas que los integran y su impacto, observando lo dispuesto en los marcos técnicos normativos dispuestos como anexos en el [DUR 2420 de 2015](#).

Para realizar las correcciones en los estados financieros, será necesario realizar lo siguiente:

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

- Identificar el origen del ajuste (omisiones o inexactitudes) y el impacto a generarse. (Causas por reconocimiento de errores contables, cambios en políticas contables, modificaciones en las estimaciones contables). Sección 10 de la NIIF para las Pymes.
- Determinar la materialidad del error, con la finalidad de establecer si el error es significativo y si requiere corrección. (Significativo implica influir en las decisiones de los usuarios de la información). Párrafos 10.19 a 10.23 de la NIIF para las Pymes.
- Revelar la información de periodos anteriores (aplicación de la re-expresión retroactiva por errores en los estados financieros, si el error resulta significativo).

1.2. ¿Se presenta alguna responsabilidad del administrador y revisor fiscal si están errados?

1.3. ¿Qué acciones disciplinarias o de otro tipo se deben seguir?

El administrador (representante legal), el contador público y el revisor fiscal (cuando la entidad este obligada a tenerlo), serán responsables de la incorrección o falta de fiabilidad por los errores significativos en los estados financieros, por los perjuicios que causen a la entidad, a los copropietarios y a terceros. Esta responsabilidad puede ser de tipo civil, administrativa (disciplinaria) o penal ([Ley 43 de 1990](#), artículo 43 de la [Ley 222 de 1995](#)). No obstante, como se expuso en la respuesta a la pregunta anterior, será necesario determinar el alcance de la responsabilidad, su naturaleza y materialidad del error, las causas que lo originaron y el grado de diligencia o negligencia de cada uno de los actores involucrados.

1.4. ¿Cuando el concepto técnico para el manejo del fondo de imprevistos, se refiere a periodo: se debe entender mensual, anual o qué lapso? Se agradece si encuentran otros aspectos de mejora en estos reportes, atendiendo la técnica contable o sus normas vigentes.

Si bien la presentación formal de los estados financieros es al menos anual, los registros contables de los movimientos del fondo deben ser continuos. Ejemplo, conforme a los valores reportados en los extractos emitidos por las entidades financieras, cooperativas, CDT, fondos comunes de inversión, entre otros; en las cuales, se han depositado estos fondos.

2. ¿Es verdad que los estados financieros de una copropiedad únicamente los puede elaborar un contador público con matrícula profesional vigente? Indicar por favor la norma que lo determina en cualquier caso de respuesta.

En efecto, “los estados financieros de una copropiedad únicamente los puede elaborar un contador público con matrícula profesional vigente” observando sobre el particular lo dispuesto en el párrafo 1° de la [Ley 43 de 1990](#). Los contadores públicos y las sociedades de contadores públicos quedan facultados para contratar la prestación de servicios de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general¹ y tales servicios serán prestados por contadores públicos o bajo su responsabilidad. Para tal efecto, deberá acreditar su inscripción por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores.

Además, es de anotar que, con base en lo indicado en el artículo 13 de la Ley 43 de 1990, se requiere tener la calidad de Contador Público en los siguientes casos:

1. Por razón del cargo.

a) Para desempeñar las funciones de revisor fiscal, auditor externo, auditor interno en toda clase de sociedades, para las cuales la ley o el contrato social así lo determinan.

b) En todos los nombramientos que se hagan a partir de la vigencia de la presente ley para desempeñar el cargo de jefe de contabilidad, o su equivalente, auditor interno, en entidades privadas y el de visitadores en asuntos técnico-contables de la Superintendencia Bancaria, de Sociedades, Dancoop, subsidio familiar, lo mismo que la Comisión Nacional de Valores y de la Dirección General de Impuestos Nacionales o de las entidades que la sustituyan.

c) Para actuar como perito en controversias de carácter técnico- contable, especialmente en diligencia sobre exhibición de libros, juicios de rendición de cuentas, avalúo de intangibles patrimoniales, y costo de empresas en marcha.

d) Para desempeñar el cargo de decano en facultades de Contaduría Pública.

e) Para dar asesoramiento técnico-contable ante las autoridades, por vía gubernativa, en todos los asuntos relacionados con aspectos tributarios, sin perjuicio de los derechos que la ley otorga a los abogados.

2. Por la razón de la naturaleza del asunto.

¹ **Ley 43 de 1990. Artículo 2° De las actividades relacionadas con la ciencia contable en general.** Para los efectos de esta ley se entienden por actividades relacionadas con la ciencia contable en general todas aquellas que implican organización, revisión y control de contabilidades, certificaciones y dictámenes sobre estados financieros, certificaciones que se expidan con fundamentos en los libros de contabilidad, revisoría fiscal prestación de servicios de auditoría, así como todas aquellas actividades conexas con la naturaleza de la función profesional del Contador Público, tales como: la asesoría tributaria, la asesoría gerencial, en aspectos contables y similares.

a) Para certificar y dictaminar sobre los balances generales y otros estados financieros y atestar documentos de carácter técnico-contable destinados a ofrecer información sobre actos de transformación y fusión de sociedades, en los concordatos preventivos, potestativos y obligatorios y en las quiebras.

b) Para certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas jurídicas o entidades de creación legal, cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior y/o cuyos activos brutos el 31 de diciembre de ese año sea o excedan al equivalente de 5.000 salarios mínimos. Así mismo para dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas naturales, jurídicas, de hecho o entidades de creación legal, solicitante de financiamiento superiores al equivalente de 3.000 salarios mínimos ante entidades crediticias de cualquier naturaleza y durante la vigencia de la obligación.

c) Para certificar y dictaminar sobre los estados financieros de las empresas que realicen ofertas públicas de valores, las que tengan valores inscritos en bolsa y/o las que soliciten inscripción de sus acciones en bolsa.

d) Para certificar y dictaminar sobre estados financieros e información adicional de carácter contable, incluida en los estudios de proyectos de inversión, superiores al equivalente a 10.000 salarios mínimos.

e) Para certificar y dictaminar sobre los balances generales y otros estados financieros y atestar documentos contables que deban presentar los proponentes a intervenir en licitaciones públicas, abiertas por instituciones o entidades de creación legal, cuando el monto de la licitación sea superior al equivalente a dos mil salarios mínimos.

f) Para todos los demás casos que señala la ley.

Parágrafo 1° Se entiende por activo bruto, el valor de los activos determinados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Parágrafo 2° Será obligatorio tener revisor fiscal en todas las sociedades comerciales, de cualquier naturaleza, cuyos activos brutos al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior sean o excedan el equivalente de cinco mil salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente a tres mil salarios mínimos.

3. Si la copropiedad está obligada a tener revisor fiscal por ser mixto, ¿es posible que los estados financieros sean válidos únicamente con la firma del administrador y revisor fiscal?

Los estados financieros certificados deben ser suscritos por el administrador (representante legal), y por un contador público debidamente habilitado. Cuando exista la figura de revisor fiscal, este debe emitir su dictamen con base en dichos estados financieros. La ausencia de la firma y certificación del contador público constituye una irregularidad que debe ser advertida por el revisor fiscal y afecta la validez de los estados financieros.

4. ¿Es verdad que por obligación los estados financieros deben llevarse en programas contables? Esto porque los registros contables no superan los 200 por mes y resulta muy oneroso para los copropietarios la adquisición y mantenimiento de esos medios electrónicos.

Basado en la normatividad contable (como el [Código de Comercio](#) y los marcos técnicos normativos del [DUR 2420 de 2015](#)):

1. No se observa norma legal que obligue de manera *expresa* a las copropiedades o a cualquier entidad a utilizar un *software contable particular* o, en general, un software para llevar su contabilidad. La ley no especifica la herramienta tecnológica a utilizar.
2. Sin embargo, la normatividad sí exige llevar libros de contabilidad
3. Además, las entidades deben generar estados financieros que presenten de forma razonable su situación financiera y resultados, cumpliendo con los requisitos de reconocimiento, medición, presentación y revelación, en los términos de los marcos técnicos normativos, anexos al [DUR 2420 de 2015](#), según corresponda.
4. Para entidades obligadas a tener revisor fiscal (como las copropiedades mixtas), existe la necesidad de facilitar su labor de auditoría y control, lo cual implica contar con registros organizados, accesibles y confiables.
5. Dados los requisitos de los marcos técnicos normativos (para NIIF para Pymes o Microempresas) y la necesidad de generar información oportuna y confiable (tanto para la administración, la asamblea, como para el revisor fiscal), en la práctica, puede resultar sumamente difícil y poco eficiente llevar la contabilidad de forma manual (en libros físicos sin apoyo electrónico), incluso con un volumen de registros relativamente bajo (menos de 200 al mes).
6. Un software contable es una ayuda al cumplimiento de las exigencias normativas, la generación de los libros oficiales electrónicos, la preparación de los estados financieros con las revelaciones requeridas y el suministro de información al revisor fiscal, lo que contribuye a la custodia, seguridad y conservación de la información.

En consecuencia, aunque no se observe que la ley imponga el *uso de un software* específicamente para el registro de las obligaciones contables, fiscales y de control (especialmente para quienes tienen revisor fiscal) derivadas de la ley, hacen que el uso

de herramientas electrónicas, típicamente software contable, sea la vía práctica, eficiente y segura para cumplir adecuadamente con la normatividad vigente.

La ausencia de software no invalida *per se* la contabilidad si esta cumple todos los demás requisitos legales y técnicos, pero dificulta lograr dicho cumplimiento.

5. De acuerdo con la ley 675 de 2001, dentro de las funciones del administrador está la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad. ¿Si el administrador no tiene esa capacidad, debe la copropiedad contratar un contador para que la lleve, o es obligación del administrador solventar de sus honorarios esta actividad? ¿Puede el administrador negarse a asumir esta responsabilidad?

Como se indicó en la respuesta a la pregunta 2 en este escrito, el administrador de la copropiedad no puede legalmente negarse a asumir la responsabilidad de llevar la contabilidad del edificio o conjunto, ya que esta es una función legalmente asignada por el artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#).

Ahora bien, teniendo claro que la responsabilidad de la contabilidad es una obligación legal del administrador, será adecuado que este contrate la ejecución técnica en un contador público (cuyo costo, por defecto, asume la copropiedad) y no podrá renunciar a la responsabilidad de supervisar y responder por esa función. Negarse a hacerlo implica incumplir sus deberes legales y contractuales correspondientes.

6. ¿Es válido que el revisor fiscal se niegue a dictaminar los estados financieros, aduciendo que no fueron elaborados por un contador público o por no llevarse en medios electrónicos?

El revisor fiscal debe cumplir con su obligación legal (artículo 38 de la [Ley 222 de 1995](#)) de dictaminar aquellos estados financieros certificados, conforme a las normas de auditoría consagradas en los marcos normativos aplicables; no obstante, para el caso expuesto por el peticionario, en el cual indica que los estados financieros no están preparados por contador público, además de no llevarse en medios electrónicos, corresponderá al profesional dejar la evidencia suficiente y adecuada que demuestre el incumplimiento significativo a la normatividad, específicamente por la falta de certificación por parte de un Contador Público, tal como lo exige el artículo 37 de la [Ley 222 de 1995](#) y, si es del caso, respalde la posible limitación significativa al alcance de su auditoría, a causa de la no disponibilidad o inaccesibilidad de la información que los sustenta.

En este orden, corresponderá al revisor fiscal pronunciarse oportunamente con base en los hallazgos observados y las limitaciones encontradas, emitiendo un informe que contenga la opinión técnica correspondiente. Dicha opinión podrá ser limpia (no modificada), con salvedades, adversa o abstenerse de opinar cuando no le sea posible obtener evidencia suficiente y adecuada. Esto de acuerdo con el Grupo 700 NIAS, dispuesto en el [DUR 2420 de 2015](#).

7. ¿Es válido que el revisor fiscal dictamine los estados financieros aunque estos omitan cuotas de administración de proyectos construidos por etapas, cuando la última etapa solo representa el 18,91% del proyecto? Esto en concordancia con el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

Como se ha expuesto, corresponde al revisor fiscal dictaminar los estados financieros (artículo 38 de la [Ley 222 de 1995](#)). Esto comprende un examen exhaustivo con el cual el profesional, mediante la aplicación adecuada de programas y procedimientos de auditoría basados en los marcos técnicos normativos actuales, determina la razonabilidad de la información financiera y contable, la existencia y aplicación efectiva del sistema de control interno, ente otros.

Para el caso en comento, el revisor fiscal puede dictaminar los estados financieros que omiten estas cuotas, pero no podrá emitir un dictamen limpio si determina que la omisión es material. La omisión de ingresos y cuentas por cobrar de una etapa construida y entregada, incluso si representa un valor considerado mínimo del proyecto, es una incorrección que debe ser evaluada por su materialidad para determinar el tipo de opinión que el revisor fiscal debe expresar. Los estados financieros que contienen incorrecciones materiales no presentan razonablemente la situación financiera de la copropiedad y su aprobación por la asamblea podría ser cuestionada.

8. ¿Es válido que el revisor fiscal dictamine los estados financieros que contienen cobro de cuotas a solo una parte de copropietarios de una etapa, aduciendo que cobra únicamente los gastos de funcionamiento a quienes tienen ocupados los inmuebles y dejando sin cobrar al constructor, porque indica que no los ha entregado ni los está usando o vendido?

En proyectos por etapas ([Ley 675 de 2001](#)), la obligación de pagar expensas nace con la construcción y transferencia de la etapa, sin importar si las unidades están vendidas u ocupadas. Omitir el cobro a propietarios (incluido el constructor por unidades no vendidas) en una etapa construida, es una incorrección contable (subestimación de ingresos/cuentas por cobrar). El revisor fiscal no puede dictaminar limpiamente si esta omisión es material; debe modificar su opinión (con salvedades, adversa o abstención) según la importancia y generalización del error.

9. ¿Si la administración no presenta la ejecución presupuestal, se pueden rechazar los estados financieros? Esto teniendo en cuenta que en la ley 675 de 2001 se indica este informe, que además ofrece información para proyectar el presupuesto de la nueva vigencia.

No obstante, de acuerdo a lo contenido en el artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#), corresponde al administrador, preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y **su respectiva ejecución presupuestal**.

En este orden, aunque los estados financieros y la ejecución presupuestal son informes distintos, la [Ley 675 de 2001](#) requiere la presentación del presupuesto a la asamblea. La ejecución presupuestal, al comparar lo real con lo planeado, es vital para que los copropietarios evalúen la gestión y aprueben el presupuesto futuro. Por ello, si la administración no presenta la ejecución presupuestal, la asamblea puede legítimamente decidir no aprobar los estados financieros (o el presupuesto), argumentando falta de información completa para una decisión informada, aunque los estados financieros cumplan técnicamente con las normas contables.

10. Si la copropiedad presenta excedentes, ¿es obligación del revisor fiscal solicitar a la asamblea que tome una decisión de si los vincula al fondo de imprevistos, crea otro fondo o los utiliza como recursos del balance dentro de la elaboración del presupuesto del año siguiente? Esto, teniendo en cuenta que si quedan en el banco como disponible, pueden ser usados a libre decisión del administrador, lo cual puede ir en perjuicio de los copropietarios. Preciso es aclarar, que por lo general el tema financiero y sus informes, son aprobados por la asamblea asumiendo que hay confiabilidad en ellos, dado que generalmente no es un asunto comprensible para los copropietarios, sin embargo, en muchos casos los administradores, contadores y revisores aprovechan este desconocimiento para elaborarlos sin el rigor que se debe y logran que se aprueben incluso con errores.

Las funciones y responsabilidades del revisor fiscal en la copropiedad, están consagradas en el artículo 207 del [Código de Comercio](#), en la [Ley 43 de 1990](#) y en la [Ley 675 de 2001](#). Podrá la copropiedad en los estatutos asignar otras funciones, siempre y cuando no vulneren o estén en contravía de lo dispuesto en los marcos normativos generales.

En este orden, al revisor fiscal le corresponde revisar, inspeccionar, validar, observar, supervisar y emitir periódicamente informes de hallazgos y recomendaciones a la copropiedad para que el gobierno corporativo determine si los aplica o no; mas no es de su competencia, solicitar u ordenar la disposición específica de los excedentes.

El alcance del revisor fiscal comprende el pronunciarse sobre la existencia, aplicación y efectividad de sistema de control interno ejecutado por el gobierno corporativo. Artículo 209 del [Código de Comercio](#).

Por último, las decisiones sobre la destinación específica de los excedentes de la copropiedad corresponden al máximo órgano de la copropiedad; para este caso será la asamblea de copropietarios quien defina y apruebe el destino de dichos recursos a fines comunes o bienestar general e incluso reservas, observando lo dispuesto sobre el particular en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Al administrador le corresponde gestionar dichos recursos, conforme a las decisiones de la Asamblea y el citado reglamento, sin perjuicio del deber de someter a consideración de la Asamblea de Copropietarios, junto con el Consejo de Administración, el presupuesto anual de ingresos y gastos (No. 2 del artículo 38 de la [Ley 675 de 2001](#)).

11. ¿Al crecer la cartera como en la imagen que nos ocupa, es obligatorio para el revisor fiscal requerir al administrador para que ejecute de manera inmediata la recuperación de esa cartera. Igualmente, debe advertir a la asamblea de la falta de gestión en este aspecto? Ahora los administradores no cumplen eficientemente con esta obligación legal, permitiendo que pueda perderse la posibilidad de recaudo al dejar sin gestión este asunto.

El revisor fiscal tiene la función de velar por el cumplimiento de la normatividad aplicable y la adecuada gestión administrativa y financiera de la copropiedad. En virtud del artículo 207 del [Código de Comercio](#), numerales 1 y 2, puede pronunciarse ante la asamblea y el consejo de administración sobre el cumplimiento de las funciones y responsabilidades por cuenta del administrador, contenidas en la [Ley 675 de 2001](#).

Para el caso expuesto, corresponde al revisor fiscal pronunciarse oportunamente sobre el incremento de los saldos en la cartera; para que el gobierno corporativo (Consejo de administración y administrador) tome y/o adopte las medidas necesarias para su recuperación. Entiéndase, que la normal operación de la copropiedad depende del pago oportuno de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias; al presentarse incremento en la cartera, la copropiedad podría estar inmersa en posibles incumplimientos en los pagos de las obligaciones ordinarias de su actividad.

12. ¿Es válido que la información financiera se presente únicamente en la asamblea general, o debe presentarse mensualmente, lo cual permite transparencia y orden, a la vez que ofrece más confiabilidad?

El artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#), impone dentro de las funciones del administrador: "...4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos

para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal, así como 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto (...)

De otra parte, en el artículo 55 de la citada [Ley 675 de 2001](#), se indica: "**FUNCIONES.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal", lo que puede incluir la presentación de informes financieros periódicos por parte del administrador.

En consecuencia, la presentación formal de los estados financieros completos de una copropiedad, incluyendo información comparativa, se realiza al menos anualmente ante la Asamblea General de Copropietarios, cumpliendo con la normativa contable y la [Ley 675 de 2001](#). No obstante, para asegurar la transparencia, el orden y la confiabilidad de la información anual, es una buena práctica que la administración prepare y presente informes financieros periódicos (mensuales o trimestrales) al Consejo de Administración y que estén disponibles para los copropietarios, facilitando así la gestión, la fiscalización y la toma de decisiones informadas.

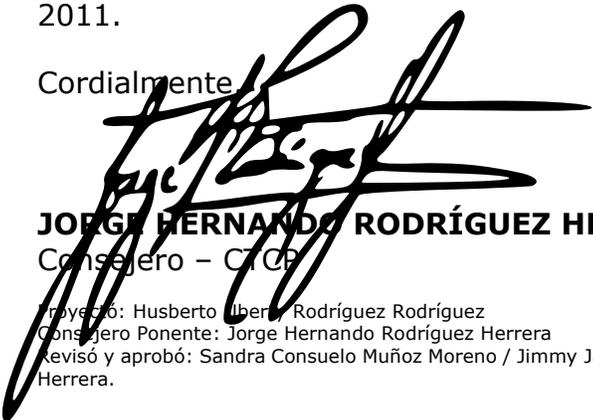
13. Finalmente, se agradece la elaboración de un manual para el copropietario, con el fin de darle herramientas conceptuales sencillas, que les permitan tener más claridad y certeza a la hora de revisar la información financiera de su copropiedad. Cada vez es más el número de habitantes en este tipo de viviendas y siempre resultan con inconvenientes económicos por falta de control y poca gestión administrativa.

El CTCP en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, ha dispuesto el [DOT 15 - Actualizada](#) - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto - grupos 2 y 3; que dispone lineamientos sobre el ejercicio de las actividades propias de las ciencias contables por cuenta del contador público, en cada uno de sus roles y responsabilidades y la aplicación de los marcos técnicos normativos en 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, adicione o complementen.

Por último, se reitera que la competencia del CTCP consiste en emitir conceptos de carácter general orientados a la correcta aplicación de las normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información, en armonía con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1314 de 2009; más, no comprende servicios de asesoría y/o consultoría individual ni personalizada.

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



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyecto: Husberto Ubero Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.