

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-023446
Fecha de Radicado	15 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0206
Tema	Funciones del C.P. y R. F. en Propiedad Horizontal.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Asunto: SOLICITUD DE CONCEPTO CONTABLE SOBRE MODIFICACIÓN PRESUPUESTAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTUACIÓN DE LA REVISORÍA FISCAL Y LA ADMINISTRACIÓN

HECHOS:

1. En la asamblea ordinaria de copropietarios del año 2024, llevada a cabo el 29 de febrero de 2024) se aprobó el presupuesto anual y, con base en este, se definió el valor de la cuota ordinaria de administración para ese ejercicio fiscal.
2. El 19 de junio de 2024, la administración convocó una asamblea extraordinaria para informar que hacía falta dinero para cubrir el el(sic) pago de la póliza de seguro de las zonas comunes, correspondientes al año fiscal 2024 y que había la necesidad de dividir ese valor faltante entre los copropietarios.
3. Bajo el enunciado de "Adición y aprobación presupuestal a la cuota de administración para el rubro pólizas zonas comunes año fiscal 2024", se sometió a votación una modificación parcial del presupuesto para ajustar el valor del seguro de las zonas comunes, con el argumento de que lo inicialmente presupuestado no era suficiente para cubrir el costo. En el acta se dejó constancia de lo siguiente: "Se informa a los asambleístas que no es cuota extraordinaria, es una adición a la cuota ordinaria de administración (...)".
4. En dicha sesión no se presentó un nuevo presupuesto consolidado ni se explicó el impacto porcentual real de la modificación sobre la cuota ordinaria, lo cual impidió a los asambleístas conocer la dimensión real del aumento y sus implicaciones contables.
5. El valor del faltante aprobado fue distribuido entre los copropietarios en cuotas que culminarían de pagarse a más tardar en diciembre de 2024. Y en las cuentas de cobro correspondientes, ese valor aprobado en la asamblea extraordinaria fue discriminado diferencialmente bajo el concepto "cuota administración (sic) póliza". Una vez cubiertos

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

los pagos, la administración volvió emitir las cuentas de cobro con los valores de las cuotas ordinarias.

6. *Para la asamblea ordinaria de 2025, la administración, el contador, la revisoría fiscal y el Consejo de administración (sic) presentaron un presupuesto basado en valores errados de cuotas ordinarias. Pero al ser interpelados por la inexactitud de los valores, ninguno dio una explicación, ni justificación técnica.*
7. *Dada la situación, varios asambleístas consideraban que no se debía/podía continuar con el desarrollo de la asamblea, mientras que otros propusieron continuar con el compromiso de que los organismos de administración corrigieran el error en los valores. Esta propuesta se votó y fue aprobada por la asamblea, hecho que quedó plasmado en el acta de esa asamblea.*
8. *La asamblea continuó y en ella se aprobó un aumento del 9.54% en las cuotas ordinarias, con la corrección solicitada por el pleno de la asamblea. Al (sic) mes siguiente de la asamblea 2025, los propietarios descubrimos en nuestros recibos que:*
 - a. *La administración no acató la orden de la asamblea de corregir los valores errados.*
 - b. *Los valores correspondientes a cuotas ordinarias reflejaron un aumento del 19% y no del 9,54% que fue lo realmente aprobado.*
9. *Al solicitar claridad sobre lo ocurrido con los valores, la administración informó a los copropietarios que había integrado el valor de la cuota extraordinaria (de 2024) directamente a la cuota ordinaria de administración, sin una nueva aprobación de la asamblea ni una justificación contable explícita, elevando de manera sustancial el valor mensual cobrado a los copropietarios como cuota ordinaria y consolidando así dos aumentos sucesivos sobre la cuota ordinaria, sin transparencia ni sustento contable adecuado.*
10. *He manifestado esta situación tanto a la administración como al Consejo de Administración, solicitando una respuesta formal y una explicación técnica sobre la legalidad y la justificación contable de dicha integración. Sin embargo, las respuestas han sido evasivas o inexistentes, limitándose a enviar un fragmento del acta de la asamblea de 2024, sin pronunciamiento de fondo.*

*Con todo lo anterior, solicito respetuosamente su concepto profesional y técnico teneiendo (sic) en cuenta los hechos y las **siguientes inquietudes**:*

1. *¿Quién es el responsable o los responsables de la elaboración correcta, adecuada y profesional del presupuesto de un (sic) copropiedad, y quién debe responder si ese ejercicio acarrea problemas jurídicos y económicos, como los planteados?*
2. *¿A qué instancias puede o debe acudir la copropiedad para reportar a los profesionales vinculados con las fallas aquí relatadas?*

3. *¿Pudo el dinero faltante haberse apropiado de partidas como la de imprevistos o de otros fondos que la copropiedad tenía (por ejemplo para arreglos locativos) dadas las características (sic) de la necesidad?*
4. *¿Es contablemente correcto y legal integrar de manera directa y permanente una cuota extraordinaria aprobada para un gasto puntual (como el seguro de zonas comunes) al valor de la cuota ordinaria de administración, sin una nueva aprobación de la asamblea general de copropietarios?*
5. *¿Puede la administración, con el respaldo del contador y del revisor fiscal, modificar o alterar el valor aprobado por la asamblea como cuota ordinaria de administración, justificándolo en la necesidad de "cubrir" gastos proyectados?*
6. *¿Es procedente, desde el punto de vista contable y normativo, que un rubro deficitario (como el seguro de zonas comunes) se financie mediante una "adición a la cuota ordinaria" sin que se presente un nuevo presupuesto completo ni se comunique adecuadamente su impacto?*
7. *¿Se configuró un incumplimiento a los principios contables y de auditoría por parte del contador y de la revisoría fiscal al omitir esta información en la presentación del presupuesto de 2025? Si fue así ¿qué se debe /puede hacer para evitar el perjuicio económico que se está causando a la comunidad?*
8. *¿El hecho de presentar un presupuesto errado, una y otra vez, podría (sic) constituirse en una conducta denunciable? Y si es así, ¿ante quién se debería denunciar?*
9. *¿Qué sucede si dentro del consejo de administración también hay profesionales de la contaduría que avalan dichas prácticas? ¿Habría también la posibilidad de instaurar una queja también contra él?*
10. *¿Qué responsabilidades podrían derivarse para el contador y el revisor fiscal en caso de que se valide o permita una práctica que afecte la transparencia y legalidad del manejo presupuestal en la copropiedad?*
11. *¿Podría haber responsabilidad disciplinaria o profesional por omisión de información esencial y falta de transparencia financiera ante la asamblea?*
12. *¿Cuál debe ser el tratamiento contable y presupuestal correcto de las cuotas extraordinarias aprobadas por asamblea en el marco de la Ley 675 de 2001?*
13. *¿Qué debe hacerse si, pese a las pruebas y fundamentos de ley, los órganos (sic) administrativos continúan validando las malas practicas (sic) aquí relatadas?*
14. *¿Qué buenas prácticas deberían haberse aplicado en este caso, considerando el impacto económico directo sobre los copropietarios y el principio de equidad en la administración de recursos comunes?*

(...)”

RESUMEN:

La gestión contable y administrativa en las propiedades horizontales se rige por el marco normativo integral que incluye: Código de Comercio y la Ley 43 de 1990 que establecen los principios, obligaciones y el Código de Ética para el ejercicio de la profesión contable y la revisoría fiscal; la Ley 675 de 2001 (régimen de Propiedad Horizontal); la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015 que establecen los marcos técnicos normativos aplicables a las propiedades horizontales según su clasificación (Grupo 2 o 3).

En armonía con lo anterior, 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 a los responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

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

- 1. ¿Quién es el responsable o los responsables de la elaboración correcta, adecuada y profesional del presupuesto de un (sic) copropiedad, y quién debe responder si ese ejercicio acarrea problemas jurídicos y económicos, como los planteados?***

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

En atención a lo dispuesto en los numerales 1º y 4º del artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#) (Régimen de Propiedad Horizontal), la responsabilidad de la elaboración y presentación del proyecto de presupuesto corresponde al administrador de la copropiedad.

En armonía con lo anterior, el Documento de Orientación Técnica DOT No. 15, señala expresamente:

X. El Presupuesto

Según los conceptos del CTCP 2018-035023 y 2019-010324, algunos parámetros generales que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- **Responsabilidad del Administrador:** La elaboración del presupuesto corresponde al administrador de la copropiedad (numerales 1º y 4º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).

/.../

2. ***¿A qué instancias puede o debe acudir la copropiedad para reportar a los profesionales vinculados con las fallas aquí relatadas?***
3. ***¿Pudo el dinero faltante haberse apropiado de partidas como la de imprevistos o de otros fondos que la copropiedad tenía (por ejemplo para arreglos locativos) dadas las características (sic) de la necesidad?***
8. ***¿El hecho de presentar un presupuesto errado, una y otra vez, podría (sic) constituirse en una conducta denunciabile? Y si es así, ¿ante quién se debería denunciar?***
13. ***¿Qué debe hacerse si, pese a las pruebas y fundamentos de ley, los órganos (sic) administrativos continúan validando las malas practicas (sic) aquí relatadas?***

Cómo se indicó inicialmente, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), es un organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, por lo cual no le corresponde pronunciarse sobre las materias consultadas en las preguntas 2,3, 8 y 13.

4. ***¿Es contablemente correcto y legal integrar de manera directa y permanente una cuota extraordinaria aprobada para un gasto puntual (como el seguro de zonas comunes) al valor de la cuota ordinaria de administración, sin una nueva aprobación de la asamblea general de copropietarios?***

En primer lugar, corresponde a la asamblea de copropietarios aprobar la totalidad de las decisiones propuestas para el manejo y funcionamiento de la copropiedad; siempre y cuando, las mismas no vulneren lo establecido en los marcos técnicos normativos generales.

De otra parte, no es contablemente correcto integrar de manera directa y permanente una cuota extraordinaria aprobada para un gasto puntual al valor de la cuota ordinaria de administración sin una explícita aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

Lo anterior, considerando:

Cuotas Ordinarias: Están destinadas a cubrir los gastos recurrentes y necesarios para el normal funcionamiento, mantenimiento y administración de la propiedad horizontal, de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

Cuotas Extraordinarias: Se aprueban para cubrir gastos puntuales, imprevistos o proyectos específicos que no estaban contemplados en el presupuesto ordinario. Su naturaleza es temporal y su recaudo cesa una vez cubierto el gasto para el cual fueron aprobadas.

Exigencia de Aprobación de la Asamblea: Según la [Ley 675 de 2001](#) (Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia), la Asamblea General de Copropietarios es el máximo órgano de dirección y decisión. Es su competencia exclusiva aprobar el presupuesto anual, fijar el monto de las cuotas de administración (ordinarias) y decidir sobre el establecimiento de cuotas extraordinarias.

Es importante destacar, para los fines de este concepto, que si una cuota extraordinaria se aprueba para un gasto específico y se recauda por un tiempo determinado, su propósito finaliza al cubrir dicho gasto.

Además, no debe pretermirse que corresponde un requisito registrar de forma adecuada en la contabilidad las transacciones que la integran de manera individual, sistematizada y ordenada, con el propósito de que sea clara, fidedigna, y revele la realidad económica y financiera de una entidad de forma consistente. Para el caso en comento, será adecuado registrar separadamente los importes correspondientes a cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

5. ¿Puede la administración, con el respaldo del contador y del revisor fiscal, modificar o alterar el valor aprobado por la asamblea como cuota

ordinaria de administración, justificándolo en la necesidad de "cubrir" gastos proyectados?

Como se ha expuesto, la asamblea de copropietarios es la instancia que tiene la responsabilidad y competencia exclusiva de aprobar o improbar el proyecto de presupuesto y, con base a lo allí establecido, fijar las cuotas de administración ordinarias con base al porcentaje o coeficiente de participación de propiedad que le corresponde a cada copropietario. Esta es una función indelegable de la Asamblea, según lo establece el Artículo 38 de la [Ley 675 de 2001](#).

6. ¿Es procedente, desde el punto de vista contable y normativo, que un rubro deficitario (como el seguro de zonas comunes) se financie mediante una "adición a la cuota ordinaria" sin que se presente un nuevo presupuesto completo ni se comuniqué adecuadamente su impacto?

Desde el punto de vista normativo ([Ley 675 de 2001](#)): La Ley de Propiedad Horizontal es clara en establecer que la aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos, y el establecimiento de las cuotas de administración, son facultades exclusivas e indelegables de la Asamblea General de Copropietarios. Cualquier modificación a estos valores o a la forma de financiación de un gasto debe ser sometida a consideración y aprobación de la Asamblea.

7. ¿Se configuró un incumplimiento a los principios contables y de auditoría por parte del contador y de la revisoría fiscal al omitir esta información en la presentación del presupuesto de 2025? Si fue así ¿qué se debe /puede hacer para evitar el perjuicio económico que se está causando a la comunidad?

Con base en lo planteado en su pregunta y con fundamento en lo indicado en la respuesta a los puntos 2, 3, 8 y 13, no existen principios contables sino administrativos.

9. ¿Qué sucede si dentro del consejo de administración también hay profesionales de la contaduría que avalan dichas prácticas? ¿Habría también la posibilidad de instaurar una queja también contra él?

En una copropiedad el consejo de administración es un órgano colegiado elegido por la asamblea de propietarios, que actúa como intermediario entre la administración y los copropietarios, supervisando la gestión del administrador; entre otros aspectos y tomando decisiones para el buen funcionamiento de la entidad.

Es de precisar, que en el escenario de observarse actuaciones por cuenta de los profesionales contables que afecten y/o vulneren los principios éticos de la profesión contable será pertinente y adecuado evaluar, si corresponde elevar o allegar queja de presunta falta disciplinaria ante la **U.A.E. Junta Central de Contadores**, entidad principal y disciplinaria competente a la que se debe acudir para reportar las presuntas actuaciones irregulares de un contador público. La misma se encarga de investigar y sancionar a los profesionales de la contabilidad por faltas éticas, negligencia, o incumplimiento de las normas contables y de auditoría ([Ley 43 de 1990](#)).

10. ¿Qué responsabilidades podrían derivarse para el contador y el revisor fiscal en caso de que se valide o permita una práctica que afecte la transparencia y legalidad del manejo presupuestal en la copropiedad?

Con fundamento en la [Ley 43 de 1990](#) y el [DUR 2420 de 2015](#), al contador público corresponde validar el cumplimiento de las normas y principios contables, actuar con diligencia y objetividad, y asumir las posibles consecuencias de sus errores o negligencias. La responsabilidad en su actuación profesional comprende aspectos éticos, legales y técnicos, enfocados en la veracidad y fiabilidad de la información financiera que maneja y certifica en la citada. [Ley 43 de 1990](#).

Por su parte, corresponde al contador público en calidad de revisor fiscal, validar los aspectos legales, financieros y administrativos de la entidad y pronunciarse oportunamente. Su alcance, en atención a lo dispuesto en la [Ley 43 de 1990](#), artículo 207 y siguientes del [Código de Comercio](#), comprende desde la vigilancia y control de la gestión empresarial hasta la denuncia de actos ilícitos, incluyendo la obligación de informar sobre irregularidades y la veracidad de los informes financieros.

11. ¿Podría haber responsabilidad disciplinaria o profesional por omisión de información esencial y falta de transparencia financiera ante la asamblea?

Con base en la respuesta a la pregunta anterior, una irregularidad al ejercicio profesional del contador público, y revisor fiscal de la copropiedad por la no observancia de las disposiciones normativas, el comportamiento inadecuado y la no atención a los principios éticos de la profesión contable así como la inadecuada ejecución de las funciones y responsabilidades propias de su actuar profesional (consagrados en los artículos 35 y siguientes de la [Ley 43 de 1990](#) y en el Código de Ética para Profesionales de Contabilidad, contenido igualmente en el "Anexo técnico compilatorio y actualizado 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información", compilado en el [DUR 2420 de 2015](#)) son conductas cuya investigación compete a las entidades de vigilancia y

control; entre ellas la U.A.E. Junta Central de Contadores, con base a lo establecido en las Resoluciones [604 de 2020](#) y [684 de 2022](#); entre otros.

12. *¿Cuál debe ser el tratamiento contable y presupuestal correcto de las cuotas extraordinarias aprobadas por asamblea en el marco de la Ley 675 de 2001?*

Dentro de la competencia del CTCP, es de precisar que la forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que se les asigne. Si las cuotas extraordinarias se establecen para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, o para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización.

En cuanto al registro adecuado de las cuotas extraordinarias, se sugiere validar lo dispuesto en la [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), páginas 37 a 39 – expensas comunes extraordinarias.

14. *¿Qué buenas prácticas deberían haberse aplicado en este caso, considerando el impacto económico directo sobre los copropietarios y el principio de equidad en la administración de recursos comunes?*

El CTCP es un organismo de normalización técnica y asesoría en materia contable y de aseguramiento de la información; no tiene funciones de supervisión, asesoramiento, inspección o control directo sobre la administración de las entidades, incluidas las copropiedades, por lo que no le corresponde intervenir en asuntos o de gestión interna como los planteados en su consulta.

Ahora bien, considerando lo anterior, será adecuado en materia de aplicación de marcos técnicos normativos contables, observar lo dispuesto en la [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), que establece los lineamientos e interpretaciones técnicas que deben ser observadas por las copropiedades para el registro y preparación de la información financiera y contable de la entidad; así como lo dispuesto en la [Ley 43 de 1990](#), el [Código de Comercio](#) que disponen de las funciones y responsabilidades propias del contador público en su actuar como preparador de información y revisor fiscal, en concordancia con lo establecido en la [Ley 675 de 2001](#).

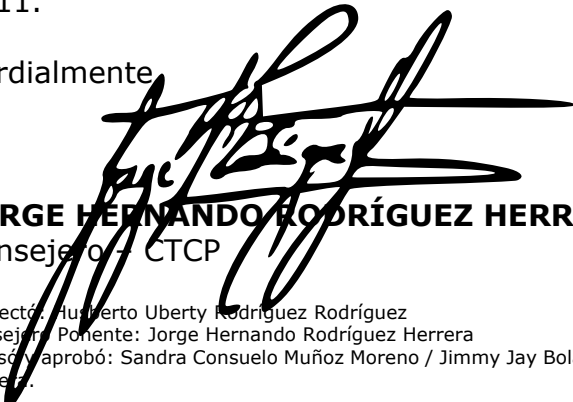
En lo correspondiente al buen ejercicio de las funciones y responsabilidades por cuenta del administrador, será adecuado observar los postulados de la [Ley 675 de 2001](#)

Régimen de Propiedad Horizontal; así como, lo definido en los estatutos internos de la copropiedad.

Nota: Se sugiere a la peticionaria para mayor orientación sobre la gestión contable en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). 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



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTCP

Proyectó: Humberto Uberty 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.