

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-011631
Fecha de Radicado	07 de abril de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0094
Tema	PH – Obligaciones de la administración y presentación de información financiera

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) PRIMERO: ¿El estado de situación financiera, estado de resultados integral, ejecución presupuestal deben ser entregados a los propietarios previo a la asamblea? ¿Con que antelación?"

SEGUNDO: ¿Cuándo el revisor fiscal coloca la nota en los estados financieros "ver dictamen adjunto", debe entregar este dictamen a los propietarios previo a la asamblea junto con los estados financieros? ¿Con que antelación?"

TERCERO: ¿El proyecto de presupuesto para el año en curso debió ser entregado a los propietarios previo a la asamblea? ¿Con que antelación?"

CUARTO: ¿La revisora Fiscal debe certificar el cumplimiento de la convocatoria o no está dentro de sus funciones? ¿En este caso como garantizar que todos los propietarios sean citados en debida forma, si el administrador lleva meses y no gestiona la actualización del registro? Que debo hacer como propietaria para que la administración cumpla con la citación a todos los propietarios, ¿Qué repercusiones legales tiene que no citen a todos los propietarios a las asambleas? ¿Y para el caso concreto cual es la instancia legal para hacer que el administrador lo haga?"

QUINTO: ¿La administración debe cumplir con el deber de causar y cobrar los intereses de mora establecidos dentro de la ley 675 artículo 30 y el reglamento de Propiedad Horizontal Artículo 23?, ¿Quién debe responder por el posible detrimento por el no cobro de estas sumas? ¿Qué puedo hacer como propietaria para que se dé cumplimiento a esta norma y se generen estados financieros incluyendo este concepto?"

SEXTO: ¿Indicar cuál es el manejo contable adecuado para las cuotas extraordinarias, cuando se deben causar?? ¿Cuándo se aprueba su cobro por asamblea o cuando las paga el propietario?"

SEPTIMO: ¿Puede el administrador por criterio propio realizar gastos sin que estos sean aprobados por la asamblea y que efectos legales tiene que lo haga?"

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

OCTAVO: ¿Cuál es la forma correcta de contabilizar la compra de un cerco eléctrico cuyo costo fue de \$33.000.000?

NOVENO: ¿Que mecanismos legales existen para que el administrador y contador generen estados financieros incluyendo los intereses de mora, que puedo hacer para que lo hagan, esto teniendo en cuenta que desde que se formalizo la copropiedad se niegan a hacerlo? (...)"

RESUMEN:

El presente concepto se limita a aspectos de carácter técnico-contable relacionados con la preparación y presentación de información financiera en propiedad horizontal. En este sentido, se abordan temas asociados con el reconocimiento de hechos económicos, tales como cuotas extraordinarias e intereses de mora, con fundamento en los principios de devengo, integridad y representación fiel de la información financiera, así como en aspectos relacionados con la presentación de estados financieros, su certificación y dictamen, y criterios generales sobre la disponibilidad de la información para la toma de decisiones. Los demás aspectos relacionados con convocatoria, presupuesto, funciones del administrador y mecanismos legales de exigibilidad corresponden al régimen de propiedad horizontal y exceden la competencia del CTCP.

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:

PRIMERO: ¿El estado de situación financiera, estado de resultados integral, ejecución presupuestal deben ser entregados a los propietarios previo a la asamblea? ¿Con que antelación?

La asamblea general ejerce funciones de dirección y decisión, entre ellas la aprobación de estados financieros y del presupuesto. Para tal efecto, la normativa prevé que la administración debe someter a su consideración la información financiera correspondiente.

Si bien la Ley 675 de 2001 no fija de manera expresa un término uniforme de antelación para la entrega de los estados financieros, debe garantizarse que los propietarios cuenten con información suficiente y oportuna para el ejercicio de sus derechos de deliberación y decisión. En este sentido, cuando el reglamento de propiedad horizontal

establezca términos específicos para la remisión de información o para el ejercicio de inspección previo por parte de los copropietarios, estos resultan de obligatorio cumplimiento.

Ahora bien, en los términos del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, cuando al aplicar el régimen propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que este no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, podrán aplicarse de manera supletiva las disposiciones previstas para las sociedades comerciales en el Código de Comercio y demás normas que lo modifiquen o adicionen. En ese contexto, podría tomarse como referencia lo dispuesto en el artículo 447 del Código de Comercio, en relación con el derecho de inspección durante los quince días anteriores a la reunión de la asamblea, sin perjuicio de lo previsto en la normativa especial aplicable.

SEGUNDO: ¿Cuándo el revisor fiscal coloca la nota en los estados financieros "ver dictamen adjunto", debe entregar este dictamen a los propietarios previo a la asamblea junto con los estados financieros? ¿Con que antelación?

De conformidad con los [artículos 36, 37 y 38 de la Ley 222 de 1995](#), los estados financieros puestos a disposición de los asociados deben presentarse debidamente certificados y acompañados de sus notas y, cuando exista, del dictamen del revisor fiscal. En este sentido, la opinión profesional hace parte integrante de los estados financieros dictaminados, en cuanto constituye el pronunciamiento sobre la razonabilidad de la información financiera.

En tal sentido, cuando los estados financieros se presentan con referencia al dictamen del revisor fiscal, este debe ponerse a disposición de los copropietarios conjuntamente con los estados financieros, dado que su ausencia implicaría una presentación incompleta de la información financiera sometida a consideración de la asamblea.

Ahora bien, en concordancia con lo indicado en la respuesta anterior, y en los términos del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, ante la ausencia de una disposición expresa en la Ley 675 de 2001 sobre la oportunidad para la entrega de esta información, podrán aplicarse de manera supletiva las normas previstas en el Código de Comercio — modificado, entre otras disposiciones, por la Ley 222 de 1995—. En este contexto, el derecho de inspección previsto para las sociedades comerciales puede tomarse como referencia para efectos de garantizar el acceso oportuno a la información, sin perjuicio de lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal.

En consecuencia, si bien la Ley 675 de 2001 no establece una antelación específica para la remisión de los estados financieros y su dictamen, estos deben ponerse a disposición de los copropietarios con la oportunidad suficiente, en atención a los principios de transparencia y acceso a la información, de manera que permita su análisis y adecuada revisión, conforme a los términos previstos en el reglamento de propiedad horizontal o las disposiciones aplicables de la copropiedad.

TERCERO: ¿El proyecto de presupuesto para el año en curso debió ser entregado a los propietarios previo a la asamblea? ¿Con que antelación?

El proyecto de presupuesto constituye un asunto que, en el marco del régimen de propiedad horizontal, es sometido a consideración de la asamblea general de propietarios para su análisis y aprobación, conforme a las funciones de dicho órgano previstas en la Ley 675 de 2001.

No obstante, en lo que respecta a la oportunidad para su entrega a los copropietarios, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse sobre la interpretación o aplicación de las disposiciones propias del régimen de propiedad horizontal, ni para fijar términos de antelación para la remisión de dicha información, por tratarse de materias de carácter legal y reglamentario ajenas al ámbito de regulación técnica en materia de contabilidad y de información financiera.

Sin perjuicio de lo anterior, y únicamente desde una perspectiva de adecuada información para la toma de decisiones, resulta razonable que los copropietarios cuenten con acceso previo al proyecto de presupuesto, en condiciones que permitan su comprensión, información y análisis, de conformidad con lo que establezca el reglamento de propiedad horizontal o las disposiciones que resulten aplicables.

CUARTO: ¿La revisora Fiscal debe certificar el cumplimiento de la convocatoria o no está dentro de sus funciones? ¿En este caso como garantizar que todos los propietarios sean citados en debida forma, si el administrador lleva meses y no gestiona la actualización del registro? Que debo hacer como propietaria para que la administración cumpla con la citación a todos los propietarios, ¿Qué repercusiones legales tiene que no citen a todos los propietarios a las asambleas? ¿Y para el caso concreto cual es la instancia legal para hacer que el administrador lo haga?

En relación con la revisoría fiscal, dentro de sus funciones legales no se encuentra la certificación del cumplimiento de la convocatoria a la asamblea, en cuanto dicha actuación corresponde a la administración, en el marco del régimen de propiedad horizontal.

No obstante, en ejercicio de sus funciones de fiscalización, el revisor fiscal puede advertir, informar o poner en conocimiento de los órganos de dirección las debilidades

o incumplimientos en los procesos administrativos, cuando estos puedan tener efectos sobre el adecuado funcionamiento de la entidad o sobre el cumplimiento de disposiciones legales o estatutarias.

En cuanto a los demás aspectos relacionados con la validez de la convocatoria, las consecuencias jurídicas de su indebida realización, los mecanismos para exigir el cumplimiento de las obligaciones por parte del administrador y las instancias competentes para ello, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse, por tratarse de materias propias de la interpretación y aplicación del régimen de propiedad horizontal y de las normas civiles o comerciales aplicables.

QUINTO: ¿La administración debe cumplir con el deber de causar y cobrar los intereses de mora establecidos dentro de la ley 675 artículo 30 y el reglamento de Propiedad Horizontal Artículo 23?, ¿Quién debe responder por el posible detrimento por el no cobro de estas sumas? ¿Qué puedo hacer como propietaria para que se dé cumplimiento a esta norma y se generen estados financieros incluyendo este concepto?

De conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento en el pago de las expensas comunes genera la causación de intereses de mora a una tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la autoridad competente, salvo que la asamblea general de propietarios establezca una tasa inferior. Desde la perspectiva de la información financiera, la causación de intereses de mora, cuando resulte procedente, constituye un hecho económico que debe ser reconocido en la información financiera, en aplicación de los principios de devengo, representación fiel e integridad de la información. En ese contexto, su omisión puede afectar la razonabilidad de la información de la copropiedad.

En cuanto a los aspectos relacionados con el deber de cobro, la determinación de responsabilidades por la eventual omisión en la gestión de recaudo, así como las acciones que puedan ejercer los copropietarios para exigir el cumplimiento de dichas obligaciones, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse, por tratarse de materias propias del régimen de propiedad horizontal y de la responsabilidad de los administradores.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a los órganos de administración y fiscalización velar porque los hechos económicos sean reconocidos adecuadamente en la contabilidad y reflejados en los estados financieros conforme al marco técnico normativo aplicable.

SEXTO: ¿Indicar cuál es el manejo contable adecuado para las cuotas extraordinarias, cuando se deben causar? ¿Cuándo se aprueba su cobro por asamblea o cuando las paga el propietario?

Se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica \(DOT\) No. 15](#) – actualizado, Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3, el cual, en sus páginas 38 a 39, establece directrices sobre su reconocimiento.

Adicionalmente, el CTCP se ha pronunciado en diversas oportunidades sobre el tratamiento contable de las cuotas extraordinarias en la propiedad horizontal, mediante diversos conceptos, entre ellos los siguientes:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0076	PH – Tratamiento contable de cuotas extraordinarias	15/04/2026
2026-0025	Tratamiento contable de fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en PH	04/03/2026

SEPTIMO: ¿Puede el administrador por criterio propio realizar gastos sin que estos sean aprobados por la asamblea y que efectos legales tiene que lo haga?

El administrador debe desarrollar sus funciones conforme a las competencias previstas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones adoptadas por la asamblea general, particularmente respecto con la ejecución del presupuesto aprobado.

En este sentido, de acuerdo con el [artículo 50 de la Ley 675 de 2001](#) y con los criterios desarrollados en el Documento de Orientación Técnica ([DOT\) No. 15, particularmente en las páginas 18 a 22](#), la utilización de recursos se encuentra sujeta a las directrices presupuestales aprobadas, por lo que erogaciones por fuera de dichas directrices únicamente tendrían cabida cuando correspondan a situaciones debidamente justificadas dentro del marco de las funciones legales del administrador, como aquellas asociadas a necesidades urgentes o a la conservación de los bienes comunes.

OCTAVO: ¿Cuál es la forma correcta de contabilizar la compra de un cerco eléctrico cuyo costo fue de \$33.000.000?

La clasificación contable de los desembolsos debe efectuarse conforme a su naturaleza económica y a los criterios de reconocimiento previstos en el marco técnico normativo aplicable; en consecuencia, su tratamiento dependerá de si la erogación cumple las condiciones para su reconocimiento como activo o si corresponde al reconocimiento de un gasto del período.

En el caso de la adquisición e instalación de un cerco eléctrico, deberá evaluarse si dicho desembolso genera beneficios económicos futuros o potencial de servicio para la copropiedad y si cumple con los criterios de reconocimiento de un activo, tales como la posibilidad de medición fiable y la existencia de control sobre el recurso. El CTCP emitió el concepto [2026-0058](#) referencia a los mantenimientos en propiedad horizontal.

No obstante, tratándose de bienes comunes esenciales en copropiedades residenciales, deberá considerarse el enfoque previsto en el [Documento de Orientación Técnica No. 15, particularmente en las páginas 52 y 53](#), conforme al cual dichos bienes no son objeto de reconocimiento como activos en los estados financieros de la copropiedad, por no constituir recursos controlados por esta. Bajo ese marco, los desembolsos asociados a dichos bienes, en términos generales, se reconocen según su naturaleza económica y el tratamiento contable que corresponda conforme al marco técnico aplicable.

NOVENO: ¿Que mecanismos legales existen para que el administrador y contador generen estados financieros incluyendo los intereses de mora, que puedo hacer para que lo hagan, esto teniendo en cuenta que desde que se formalizo la copropiedad se niegan a hacerlo? (...)

De conformidad con los [artículos 30, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001](#), corresponde al administrador, en su calidad de representante legal, llevar la contabilidad y preparar los estados financieros reflejando íntegramente los hechos económicos de la copropiedad, incluyendo, cuando proceda, los intereses de mora derivados del incumplimiento de las expensas comunes. Su reconocimiento en la contabilidad no es discrecional, dado que, en aplicación de los principios de devengo, integridad y representación fiel, estos intereses hacen parte de obligaciones presentes y exigibles y, en consecuencia, deben ser objeto de reconocimiento contable cuando se cumplan los criterios previstos en el marco técnico normativo aplicable, así como de certificación y eventual cobro.

Frente a su omisión, su cumplimiento podría promoverse a través de los mecanismos de control y decisión previstos en el régimen de propiedad horizontal, sobre lo cual, este Consejo no tiene competencia para pronunciarse, por tratarse de materias propias de dicho régimen y de responsabilidad legal.

El CTCP se ha pronunciado en diversas oportunidades sobre temas relacionados con la propiedad horizontal, a través de los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0287	<i>Alcance de las funciones del revisor fiscal en P.H.</i>	05/11/2025
2023-0561	<i>Cobro de intereses de mora - cuotas de administración</i>	22/12/2023

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.