

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-023640
Fecha de Radicado	14 de julio de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0189
Tema	PH - Saldos iniciales en la contabilidad

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En una propiedad horizontal residencial, la administración provisional presentó un informe contable a 28 de febrero del año 2026, en Asamblea ordinaria no se aprobó estados financieros ni presupuesto. Posteriormente, en abril entregó unas hojas de Excel donde se muestra el movimiento que ha tenido la cuenta de cada propietario. No entrega estados financieros, ni información contable a la fecha.

Pregunta, qué saldos iniciales se deben tener en cuenta ya que depurando la información no es confiable, además realizaron el cobro de un prorratio del predial. La asesoría jurídica recomienda que se inicie en ceros "0". (...)"

RESUMEN:

Desde el punto de vista contable, no existe una disposición que autorice, de manera general, iniciar la contabilidad de una propiedad horizontal con saldos en cero por considerar que la información existente no es confiable. Por el contrario, los saldos iniciales deben sustentarse en hechos económicos debidamente soportados y, cuando se identifiquen inconsistencias o deficiencias en la información contable, estas deben ser objeto, conciliación y depuración con base en la evidencia disponible y en el marco técnico contable aplicable.

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 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:

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

De acuerdo con lo establecido en [Ley 675 de 2001](#), corresponde al administrador cumplir las funciones previstas en el artículo 51, entre ellas, llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la persona jurídica, conservar la documentación correspondiente y rendir las cuentas de su gestión, con base en las disposiciones de la Ley 1314 de 2009, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y el marco técnico normativo que resulte aplicable a la entidad.

Desde el punto de vista contable, este organismo no conoce de una disposición que permita, de manera general, iniciar la contabilidad de una propiedad horizontal con saldos en cero por considerar que la información existente no es confiable. Los saldos iniciales deben sustentarse en los hechos económicos debidamente soportados y, cuando se identifiquen inconsistencias o deficiencias en la información contable, corresponde adelantar un proceso de conciliación y depuración con base en la evidencia disponible y con aplicación del marco técnico contable aplicable.

Es importante precisar que la eventual falta de aprobación de los estados financieros por parte de la asamblea de propietarios, o la existencia de deficiencias en la información contable recibida, no implica, por sí misma, que los registros contables deban desconocerse o que la contabilidad pueda reiniciarse con saldos en cero. La contabilidad tiene como finalidad representar los hechos económicos de la entidad con base en los soportes disponibles a una fecha de corte definida y cuando se adviertan errores, omisiones o inconsistencias, corresponde efectuar los ajustes y conciliaciones que resulten procedentes, conservando la trazabilidad y el debido soporte de las modificaciones realizadas.

Cuando se identifiquen errores correspondientes a períodos anteriores, su tratamiento contable dependerá del marco de información financiera aplicable. Para las entidades que aplican la NIIF para las PYMES, la Sección 10 establece que los errores de períodos anteriores deben corregirse, en la medida en que sea practicable, de forma retroactiva en los primeros estados financieros autorizados para su publicación después de su descubrimiento, mediante la reexpresión de la información comparativa o, cuando el error sea anterior al período comparativo más antiguo presentado, mediante el ajuste de los saldos iniciales de los activos, pasivos y patrimonio de dicho período; por tanto, su corrección no implica, por regla general, reconocer el efecto como ingreso o gasto del período corriente. Por su parte, las entidades que aplican el marco de información financiera para microempresas contenido en el Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 deben efectuar la corrección del error una vez este sea identificado, reconociendo el ajuste de acuerdo con las disposiciones de dicho marco y considerando la naturaleza y materialidad del error.

En este sentido, como lo ha señalado el CTCP en diferentes conceptos, la detección posterior de un error no modifica el hecho de que este corresponda a una transacción o situación originada en un período anterior, por lo que debe distinguirse entre la fecha en que se identifica y registra la corrección y el período al cual corresponde contablemente el error, dejando en todo caso evidencia suficiente de su naturaleza, causa y efecto en la información financiera.

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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Presidente – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F.

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez H

Revisó: Jorge Hernando Rodríguez H./Sandra Consuelo Muñoz M./Fabio Orlando Tavera O.

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