Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	**1-2026-030568**
Fecha de Radicado	**3 de septiembre de 2026**
No. Radicación CTCP	**2026-0235**
Tema	**Particularidades de una auditoria a una copropiedad**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…)1. Desde el punto de vista contable y de aseguramiento, ¿qué documentación mínima debería existir para reconocer y auditar ingresos por expensas y cuentas por cobrar cuando la liquidación usa una base distinta del coeficiente consignado en el Reglamento? 2. Cuando un inmueble mixto tiene coeficientes expresos pero no se identifica una tabla de módulos, ¿qué procedimientos debería realizar el revisor fiscal para comprobar que el uso de área, sector, módulo u otra base está debidamente aprobado, es consistente y se aplica uniformemente? 3. ¿Cómo debería documentarse la conciliación entre presupuesto aprobado, clasificación del gasto como general o sectorial, coeficiente o módulo, cuenta de cobro, reconocimiento del ingreso y saldo de cartera por unidad privada? 4. Si un acta posterior indica que nuevos módulos y coeficientes aún estaban en análisis, ¿qué evidencia debería obtener el revisor fiscal para sustentar una conclusión sobre el cumplimiento de la metodología aplicada en el periodo anterior? 5. ¿Qué consideraciones de materialidad, riesgo, estimaciones, deterioro y revelación resultan pertinentes cuando existen expensas controvertidas y una posible falta de trazabilidad de la fórmula de cobro? 6. ¿Qué alcance deberían tener las comunicaciones de hallazgos o deficiencias de control a la administración, consejo y asamblea cuando el revisor fiscal identifica diferencias entre el Reglamento, las decisiones aprobadas, la facturación y los registros contables? 7. ¿Qué salvaguardas de objetividad e independencia son recomendables cuando el revisor fiscal informa sobre deudores, evalúa posibles inhabilidades de miembros del consejo o convoca una asamblea, para evitar asumir funciones de administración o cobro? 8. ¿Cómo se armonizan la reserva de los papeles de trabajo con la necesidad de ofrecer trazabilidad a los propietarios y con el deber de entregarlos a la autoridad competente cuando son requeridos? 9. Si la evidencia disponible no permite reconstruir la fórmula, ¿qué tipo de salvedad, énfasis, comunicación de control, recomendación o procedimiento adicional debería considerar el revisor fiscal, según el marco técnico aplicable a la entidad? 10. ¿Qué normas técnicas, orientaciones o conceptos vigentes del CTCP recomienda consultar específicamente para propiedades horizontales de uso mixto, expensas comunes, cartera y revisoría fiscal? (…)"

RESUMEN:

El CTCP brinda orientación general en materia contable, de aseguramiento y ética profesional. No le corresponde resolver controversias sobre liquidación de expensas, ni definir procedimientos o conclusiones de auditoria para una copropiedad en particular.

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:

Las preguntas formuladas comprenden aspectos de contabilidad, aseguramiento y ética profesional, así como asuntos relacionados con la interpretación y aplicación del reglamento de propiedad horizontal, la aprobación de coeficientes o módulos de contribución y la validez de las decisiones de sus órganos de administración.

La definición de los procedimientos de auditoría, la selección y evaluación de la evidencia, la determinación de la materialidad y la conclusión sobre sus efectos en los informes corresponden al juicio profesional del revisor fiscal, atendiendo a las circunstancias del encargo y a las disposiciones aplicables. En consecuencia, mediante esta respuesta no se establece un programa de auditoría ni se determina el tipo de opinión que debería emitirse respecto de los hechos descritos.

De acuerdo con la solicitud, se procederá a abordar las preguntas formuladas dentro del ámbito de competencia del CTCP, teniendo en cuenta que sus pronunciamientos se circunscriben a la orientación técnica general en materia de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. En consecuencia, este Consejo no puede determinar, a partir de los hechos particulares planteados, si la metodología de liquidación de expensas aplicada por una copropiedad es válida, si las actuaciones de su revisor fiscal fueron adecuadas o qué conclusión específica debería emitir este profesional, asuntos cuya evaluación corresponde a los órganos competentes y al profesional responsable, según el marco normativo aplicable.

Para los aspectos técnicos relacionados con ingresos por expensas, cuentas por cobrar, soportes contables y revisoría fiscal, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica DOT. 15 —Propiedades horizontales de uso residencial o mixto, grupos 2 y 3—, disponible en el sitio web del CTCP, junto con el marco técnico normativo

aplicable a la copropiedad. Esta remisión proporciona una orientación general y no implica validar la metodología de cobro mencionada en la consulta.

1. Desde el punto de vista contable y de aseguramiento, ¿qué documentación mínima debería existir para reconocer y auditar ingresos por expensas y cuentas por cobrar cuando la liquidación usa una base distinta del coeficiente consignado en el Reglamento?

La Documentación que respalda el reconocimiento contable de las expensas comunes y de las cuentas por cobrar debe permitir identificar el origen de la obligación, la base utilizada para su liquidación, el importe reconocido y su correspondencia con los registros contables. Para tal efecto, entre los documentos que pueden resultar pertinentes se encuentran:

1. El acta de asamblea general en la que conste la aprobación del Presupuesto y las expensas correspondientes, junto con las decisiones aplicables a su distribución.
2. El reglamento de propiedad horizontal y sus reformas, así como los documentos que sustenten la metodología de liquidación utilizada, incluidos los criterios de distribución por coeficientes de copropiedad o módulos de contribución, según corresponda.
3. El documento técnico de liquidación que permita reconstruir los cálculos efectuados, identificar la base aplicada a cada unidad privada y verificar la correspondencia entre las expensas aprobadas y los valores liquidados.
4. Los soportes individuales de las cuentas por cobrar, tales como estados de cuenta, factura, recibos y auxiliares contables, que permitan conciliar los importes liquidados, reconocidos, recaudados y pendientes de pago.

En materia de aseguramiento, el literal c), del numeral 2 del artículo 7 de la Ley 43 de 1990, establece que debe obtenerse evidencia válida y suficiente mediante procedimientos de auditoría, con el propósito de contar con bases razonables para emitir un dictamen sobre los estados financieros. En concordancia con esta disposición, el revisor fiscal deberá determinar, según las circunstancias y los riesgos identificados, la naturaleza y extensión de los procedimientos necesarios para obtener evidencia suficiente y adecuada que respalde sus conclusiones.

Por otra parte, el reconocimiento, medición, presentación y revelación de las partidas deben evaluarse de acuerdo con la política contable de la entidad y en el marco de información financiera que aplique la entidad, conforme lo establecido en el Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015. Así mismo, deberán observarse las disposiciones pertinentes sobre soportes, comprobantes y registros contables contenidos en el Anexo 6 del citado decreto.

3. ¿Cómo debería documentarse la conciliación entre presupuesto aprobado, clasificación del gasto como general o sectorial, coeficiente o módulo, cuenta de cobro, reconocimiento del ingreso y saldo de cartera por unidad privada?

La conciliación entre el presupuesto aprobado, la liquidación de las expensas comunes, el reconocimiento contable de los ingresos y los saldos de cartera debe sustentarse en documentación que permita identificar el origen de los valores cobrados, verificar su correspondencia con las decisiones adoptadas por los órganos competentes y rastrear su registro en la información financiera.

Para este propósito, la documentación debería permitir relacionar, como mínimo: i) el presupuesto aprobado y las expensas objeto de distribución; ii) los soportes de la clasificación de los gastos como generales o sectoriales; iii) los coeficientes de copropiedad o módulos de contribución utilizados, según corresponda; iv) la liquidación individual de las expensas por unidad privada; v) los documentos de cobro y los recaudos efectuados; y vi) los registros contables de los ingresos y las cuentas por cobrar, junto con los auxiliares que permitan establecer los saldos pendientes de pago.

De conformidad con el marco técnico de información financiera aplicable a la copropiedad, incorporado en el DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, el reconocimiento y la medición de las partidas deben efectuarse atendiendo los requerimientos correspondientes a la naturaleza de cada operación. Asimismo, deberán observarse las disposiciones aplicables sobre soportes, comprobantes y registros contables contenidas en el Anexo 6 del citado decreto.

En el ejercicio de la revisoría fiscal, la documentación disponible deberá permitir obtener evidencia suficiente y adecuada para evaluar la razonabilidad de los saldos reconocidos y la consistencia de la información financiera. La naturaleza y extensión de los procedimientos que se realicen dependerán de los riesgos identificados y del marco técnico de aseguramiento aplicable. Esta revisión no implica que el revisor fiscal sustituya a los órganos de administración en la determinación de la metodología de distribución de las expensas comunes.

4. Si un acta posterior indica que nuevos módulos y coeficientes aún estaban en análisis, ¿qué evidencia debería obtener el revisor fiscal para sustentar una conclusión sobre el cumplimiento de la metodología aplicada en el periodo anterior?

En el ejercicio de la revisoría fiscal, la evidencia obtenida debe ser suficiente y adecuada para sustentar las conclusiones del profesional respecto de los asuntos examinados, de acuerdo con el marco técnico de aseguramiento aplicable.

Cuando un acta posterior señala que los nuevos módulos de contribución o coeficientes se encontraban en análisis, el revisor fiscal deberá considerar esta información junto

con la documentación correspondiente al periodo objeto de revisión, incluyendo el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas, las actas de asamblea y las decisiones pertinentes del consejo de administración, los presupuestos aprobados, las liquidaciones de expensas y los registros contables. Asimismo, deberá evaluar si la documentación disponible permite establecer cuál era la metodología aplicable durante el periodo examinado y si esta se utilizó de manera consistente en la liquidación y el registro de las expensas.

De conformidad con las normas de aseguramiento de la información incorporadas en el Anexo 4 – 2019 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, el revisor fiscal deberá valorar la suficiencia y adecuación de la evidencia obtenida para fundamentar sus conclusiones. Si la evidencia disponible no permite sustentar una conclusión, deberá evaluar las implicaciones de esta limitación en su trabajo y en los informes correspondientes, según las circunstancias y los requerimientos técnicos aplicables.

La determinación de la validez jurídica de la metodología de distribución de las expensas corresponde a la interpretación de la Ley 675 de 2001, del reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones válidamente adoptadas por los órganos competentes, asunto que no corresponde resolver al CTCP.

5. ¿Qué consideraciones de materialidad, riesgo, estimaciones, deterioro y revelación resultan pertinentes cuando existen expensas controvertidas y una posible falta de trazabilidad de la fórmula de cobro?

En relación con la materialidad, los riesgos, las estimaciones contables, el deterioro y las revelaciones, el tratamiento deberá efectuarse de conformidad con el marco técnico de información financiera aplicable a la copropiedad, incorporado en el DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios.

En materia de información financiera, la administración deberá evaluar el reconocimiento y la medición de las cuentas por cobrar por concepto de expensas comunes, considerando la naturaleza de las obligaciones, la información disponible sobre los valores adeudados y las circunstancias que puedan afectar su recuperación.

Cuando existan controversias sobre las expensas o deficiencias en la documentación que permita reconstruir su liquidación, deberán evaluarse sus efectos sobre la medición de las partidas, la estimación del deterioro, cuando corresponda, y las revelaciones necesarias para que los usuarios comprendan la situación financiera de la copropiedad; estas circunstancias no implican que las cuentas por cobrar deban dejar de reconocerse o que proceda el reconocimiento de un deterioro.

Por su parte, en el ejercicio de la revisoría fiscal, el profesional deberá identificar y valorar los riesgos de incorrección material, determinar la materialidad para la auditoría

y diseñar procedimientos que le permitan obtener evidencia suficiente y adecuada sobre las partidas examinadas, de conformidad con las normas de aseguramiento incorporadas en el Anexo 4-2019 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios. Para ello, deberá considerar la naturaleza y cuantía de las expensas controvertidas, la existencia de diferencias entre los documentos de liquidación y los registros contables, la suficiencia de los soportes y las posibles consecuencias de las deficiencias identificadas sobre los estados financieros.

Finalmente, las conclusiones del revisor fiscal y los efectos de las situaciones identificadas en sus informes deberán determinarse conforme a la evidencia obtenida y a los requerimientos del marco técnico de aseguramiento aplicable. La materialidad y la valoración de los riesgos requieren juicio profesional y deben considerar tanto los aspectos cuantitativos como las circunstancias cualitativas que puedan afectar las decisiones de los usuarios de la información financiera.

6. ¿Qué alcance deberían tener las comunicaciones de hallazgos o deficiencias de control a la administración, consejo y asamblea cuando el revisor fiscal identifica diferencias entre el Reglamento, las decisiones aprobadas, la facturación y los registros contables?

El revisor fiscal cuando identifique diferencias entre lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración, la facturación y los registros contables, deberá comunicar oportunamente los hallazgos detectados en el desarrollo de su trabajo a los órganos de administración y a las autoridades competentes, si hubiera lugar a ello, considerando en todo caso, la naturaleza, relevancia y posibles efectos de dichos hallazgos.

Es de anotar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, al Revisor Fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la citada Ley 675 de 2001. En este sentido, deberá observar lo dispuesto en el artículo 207 del Código de Comercio, en relación con sus funciones, particularmente las siguientes:

1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;

2) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;

3) Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;

4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines; (…)

En consecuencia, las comunicaciones del revisor fiscal deberán guardar correspondencia con la naturaleza y relevancia de los hallazgos identificados, así como con las funciones y obligaciones legales aplicables, sin que ello implique asumir funciones propias de la administración o de los órganos de dirección de la copropiedad.

7. ¿Qué salvaguardas de objetividad e independencia son recomendables cuando el revisor fiscal informa sobre deudores, evalúa posibles inhabilidades de miembros del consejo o convoca una asamblea, para evitar asumir funciones de administración o cobro?

El Código de Ética para contadores, incorporado en el anexo 4 – 2019, compilado en el DUR 2420 de 2015, establece en el párrafo 100.13 que: *"las salvaguardas son actuaciones u otras medidas que pueden eliminar las amenazas o reducirlas a un nivel aceptable. Se pueden dividir en dos grandes categorías: a) Salvaguardas instituidas por la profesión o por las disposiciones legales y reglamentarias, y b) Salvaguardas en el entorno de trabajo.*

En tal sentido, el revisor fiscal deberá conservar su independencia mental y objetividad, de conformidad con los principios éticos contenidos en el artículo 37 de la Ley 43 de 1990 y con los requerimientos de independencia previstos en el marco técnico normativo citado. Cuando informe sobre deudores, examine posibles inhabilidades de miembros del consejo de administración o intervenga en la convocatoria de una asamblea, deberá evaluar las amenazas que puedan surgir para el cumplimiento de los principios éticos y adoptar las salvaguardas que resulten necesarias, según las circunstancias.

En particular, sus actuaciones deberán limitarse al cumplimiento de las funciones legalmente asignadas, sin asumir responsabilidades propias de la administración, intervenir en decisiones que correspondan a los órganos de la copropiedad o participar directamente en la gestión de cobro de las obligaciones. De esta manera, se busca evitar amenazas de autorrevisión, interés propio o familiaridad que puedan comprometer su objetividad e independencia.

8. ¿Cómo se armonizan la reserva de los papeles de trabajo con la necesidad de ofrecer trazabilidad a los propietarios y con el deber de entregarlos a la autoridad competente cuando son requeridos?

La respuesta a esta pregunta se sustenta en el parágrafo del artículo 9 de la Ley 43 de 1990, relacionado con los papeles de trabajo, en concordancia con lo dispuesto en el Título Quinto de dicha ley, sobre el secreto profesional o confidencialidad. Al respecto, el Contador Público está obligado a guardar la reserva profesional en todo aquello que conozca en razón del ejercicio de su profesión, salvo en los casos en que dicha reserva sea levantada por disposiciones legales. Así mismo, el artículo 15 de la Constitución Política establece que, para efectos tributarios o judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado, podrá exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos previstos en la ley.

En este sentido, los papeles de trabajo del revisor fiscal son documentos privados sometidos a reserva profesional y podrán ser examinados por las entidades y los funcionarios de la rama Judicial en los casos previstos en las leyes. Por consiguiente, la necesidad de ofrecer trazabilidad a los propietarios sobre las actuaciones de la revisoría fiscal no implica que estos tengan acceso irrestricto a los papeles de trabajo, sin perjuicio de su derecho a conocer los informes del revisor fiscal y la información que legalmente corresponda suministrarles.

Cuando una autoridad competente requiera los papeles de trabajo en ejercicio de sus atribuciones legales, el revisor fiscal deberá atender el requerimiento en los términos y con el alcance que correspondan, observando las disposiciones aplicables sobre reserva profesional y protección de la información.

9. Si la evidencia disponible no permite reconstruir la fórmula, ¿qué tipo de salvedad, énfasis, comunicación de control, recomendación o procedimiento adicional debería considerar el revisor fiscal, según el marco técnico aplicable a la entidad?

Cuando la evidencia disponible no permita reconstruir la metodología utilizada para la liquidación de las expensas comunes, el revisor fiscal deberá evaluar las implicaciones de esta limitación en el desarrollo de su trabajo y en las conclusiones que pueda obtener, considerando la naturaleza y relevancia de los asuntos identificados.

En este sentido, deberá aplicar los criterios previstos en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y las demás disposiciones que los desarrollen o, cuando resulte obligatorio según el artículo 1.2.1.2 del DUR 2420 de 2015, los requerimientos de las Normas de Aseguramiento de la Información que correspondan. Cuando proceda, podrá considerar procedimientos adicionales para obtener evidencia suficiente y adecuada, comunicar oportunamente las deficiencias identificadas a los responsables del gobierno de la copropiedad y evaluar sus posibles efectos en la información financiera y en los informes que deba emitir.

Si después de realizar los procedimientos pertinentes persiste una limitación que impida obtener evidencia suficiente y adecuada, el revisor fiscal deberá evaluar sus efectos sobre su conclusión o dictamen, de acuerdo con el marco técnico aplicable. La decisión de emitir una opinión modificada, cuando corresponda, dependerá de la importancia relativa de los posibles efectos y de si estos son generalizados; asimismo, deberá distinguirse entre una limitación al alcance del trabajo y una incorrección identificada en la información financiera. La identificación de deficiencias de documentación o trazabilidad no determina necesariamente una modificación del dictamen.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las comunicaciones y recomendaciones que correspondan en ejercicio de sus funciones, sin que el revisor fiscal asuma responsabilidades propias de la administración ni sustituya a los órganos competentes de la copropiedad.

10. ¿Qué normas técnicas, orientaciones o conceptos vigentes del CTCP recomienda consultar específicamente para propiedades horizontales de uso mixto, expensas comunes, cartera y revisoría fiscal?

Sobre el particular, le recomendamos el documento de orientación técnica DOT 15, actualización junio de 2024, así como los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) relacionados con propiedades horizontales, expensas comunes, cartera y revisoría fiscal. Estos conceptos se encuentran publicados en la página web del CTCP: https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2026, donde pueden consultarse por año, palabra clave del título o número consecutivo.

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: Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O. / Sandra Consuelo Muñoz M.
Consejero Ponente: Fabio Orlando Tavera Oviedo
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H. / Fabio Orlando Tavera O.