

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-006915
Fecha de Radicado	04 de marzo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0058
Tema	PH – Tratamiento contable en una conciliación laboral

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Por medio de la presente, me permito presentar ante su entidad la siguiente consulta, relacionada con la gestión del consejo de administración y los procedimientos en una copropiedad mixta bajo el régimen de propiedad horizontal, en este caso el edificio (...). Este planteamiento se hace conforme a las dudas surgidas sobre la actuación del consejo en relación con una conciliación laboral y el manejo de recursos comunes.

Hechos relevantes:

1. El edificio (...) opera bajo el régimen de propiedad horizontal mixta. No está obligado a tener consejo porque cuenta solo con 18 unidades de vivienda y 8 locales comerciales, tampoco en su reglamento interno se encuentra la conformación de un consejo. En la asamblea del año 2022, se decidió nombrar un consejo de administración, aunque no se implementó un protocolo formal de elección.
2. Recientemente, dicho consejo tomó la decisión unilateral de conciliar un caso laboral por un despido sin justa causa, relacionado con un trabajador, que demandó la propiedad en el año 2021, demanda de la cual no tuvimos noticias hasta la asamblea del 28 de febrero de 2025 en la cual la administración nos informa que se realizó un acto de conciliación con el trabajador previamente que ya se había adelantado un pago y que presentan a la asamblea la autorización de incluir los pagos restantes en el presupuesto 2025 acto que resultara en el desembolso de aproximadamente 18 millones de pesos de los recursos comunes. Este acuerdo no fue informado a los miembros de la asamblea ni autorizado por ella previamente.
3. Existen dudas sobre si las facultades del consejo de administración, bajo las disposiciones de la Ley 675 de 2001, abarcan este tipo de decisiones, y si dichas actuaciones se ajustan a la normatividad aplicable en propiedad horizontal, manejo de recursos y conciliaciones.

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

Desde una perspectiva contable, ¿cómo deben manejarse los recursos comunes de una copropiedad en situaciones como una conciliación laboral para cumplir con las normas contables aplicables en Colombia?

¿Qué procedimientos de control interno recomendarían para garantizar una gestión financiera transparente y acorde con las normas contables y la Ley 675 de 2001?

De manera respetuosa, solicito a su entidad emitir un concepto técnico sobre las preguntas aquí formuladas, en el marco de sus competencias. Esta orientación es fundamental para garantizar que las acciones de la administración y el consejo del edificio (...) se ajusten a la normatividad vigente. (...)"

RESUMEN:

El tratamiento contable de una conciliación laboral en una copropiedad debe realizarse conforme a lo establecido en los marcos técnicos normativos contables vigentes, asegurando su adecuado reconocimiento como provisión o cuenta por pagar, según corresponda. Este reconocimiento debe estar debidamente soportado en la planeación presupuestal y contar con la aprobación de la asamblea de copropietarios, con el fin de garantizar la transparencia en el uso de los recursos comunes.

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:

En primer lugar, es importante aclarar que una vez emitidos los decretos que ponen en vigencia los estándares de contabilidad e información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe realizarse conforme al marco técnico normativo aplicable a cada entidad. Dado que la consulta no especifica a qué grupo pertenece la entidad en cuestión, este concepto se desarrolla teniendo como referencia los Marcos Técnicos Normativos de la NIIF para las Pymes y la NIF para Microempresas, correspondientes a los Grupos 2 y 3 respectivamente, que se encuentran contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Es importante aclarar que, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el artículo 56 establece lo siguiente:

"Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. (...)". Destacado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, el revisor fiscal, en el ejercicio de sus funciones, es quien debe dictaminar sobre las actuaciones de la administración, conforme a la ley.

Así mismo, el artículo 53 de la misma ley señala:

"Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. (...)" Destacado fuera de texto.

En este sentido, si se decide de manera potestativa conformar un consejo de administración, su existencia debe estar registrada expresamente en el reglamento de propiedad horizontal. De no ser así, dicho consejo se entiende no constituido, y por tanto, sus decisiones podrían ser objeto de impugnación, al carecer de sustento legal.

En atención a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

¿cómo deben manejarse los recursos comunes de una copropiedad en situaciones como una conciliación laboral para cumplir con las normas contables aplicables en Colombia?

Cuando en una copropiedad se presenta una situación como una conciliación laboral derivada de un despido sin justa causa —que, si bien puede ser extrajudicial, suele estar antecedida por un proceso judicial—, el hecho económico debe reconocerse contablemente como una provisión, conforme a los marcos técnicos contables vigentes en Colombia. Este tratamiento aplica a propiedades horizontales de uso residencial o mixto clasificadas en los Grupos 2 o 3, según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Para una correcta aplicación, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15, [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), emitido por el CTCP, específicamente el **Capítulo XV**, que trata sobre el reconocimiento, medición y presentación de provisiones y pasivos contingentes dentro del contexto de los elementos de los estados financieros.

Tratamiento contable:

Reconocimiento de la provisión: Una vez se tenga conocimiento del litigio y exista una obligación presente como resultado de un evento pasado, cuya cuantía se pueda estimar de manera confiable y haya probabilidad de una salida de recursos, se debe reconocer una provisión. Contablemente, esto implica registrar un gasto en el estado de resultados y una provisión en el pasivo del estado de situación financiera.

Conciliación y pago: En el momento en que se llegue a una conciliación y se defina el valor a pagar por parte de la copropiedad, se debe reclasificar la provisión a una cuenta por pagar. Si el valor acordado en la conciliación es mayor que el valor inicialmente provisionado, se reconoce la diferencia como un gasto adicional.

Uso de recursos comunes: Los recursos comunes de la copropiedad provienen del presupuesto anual aprobado por la asamblea de copropietarios. Por tanto, el valor estimado de la provisión por el litigio laboral debe incluirse dentro del presupuesto de gastos de la vigencia correspondiente, y reflejarse en la proyección del flujo de caja. Esto permite determinar adecuadamente el valor de las expensas comunes ordinarias que deben asumir los copropietarios para cubrir las obligaciones de la copropiedad.

¿Qué procedimientos de control interno recomendarían para garantizar una gestión financiera transparente y acorde con las normas contables y la Ley 675 de 2001?

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario; peticionario; sin embargo, desde el punto de vista contable podemos mencionar:

1. Llevar un registro documental contable adecuado de los gastos y provisiones (conciliaciones de la copropiedad), soportado en el presupuesto y las aprobaciones previas de rigor.
2. Informes sobre revisiones periódicas del manejo de recursos comunes.
3. Presentar a los copropietarios informes sobre conciliaciones y compromisos financieros.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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