



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Omail.  
14-02-2013  
4:29

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 26 de diciembre de 2012.

OFCTCP N° 0258/2012

Señor  
**ENRIQUE CASTIBLANCO BEDOYA**  
ecastiblancobedoia@gmail.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....:	15 de noviembre de 2012
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	0178 – CONSULTA POR CORREO ELECTRONICO.
Tema.....:	Contabilidad en la Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6, 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

"1. ¿Resulta equivocado el haber incorporado en el activo, valores correspondientes a reparaciones y/o mejoras que la copropiedad realizó en los bienes comunes y bienes comunes esenciales de la misma? ¿Dicho registro afecta la razonabilidad de los estados financieros producidos por la copropiedad?

2. En caso de respuesta afirmativa a la anterior pregunta ¿Debe la copropiedad depurar su contabilidad, retirando del activo los valores correspondientes a las mejoras indebidamente contabilizadas? ¿Cuáles cuentas deben afectarse para efectuar la depuración del activo? ¿Se afecta el resultado del ejercicio en el cual se realice dicha depuración?

3. Los registros en las cuentas 189510 y 189595 que no cuentan con soportes validos que los respalden ¿deben ser objeto de saneamiento o depuración, procediendo a su retiro del balance? ¿En (sic) resultado del ejercicio en el cual se efectúe la depuración se vera afectado?

4 ¿Debe ene el periodo en el que se efectúe la depuración, el revisor fiscal, manifiesta en su informe a la Asamblea de Copropietarios alguna observación respecto a los estados financieros de vigencias anteriores en los cuales el activo se encontraba afectado por las cuentas indebidamente registradas?"



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los anunciados interrogantes, a continuación nos permitimos señalar:

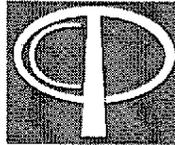
1. Cuando el artículo 35 del decreto 2649 de 1993 define: *"Un activo es la representación financiera de un recurso obtenido por el ente económico como resultado de eventos pasados, de cuya utilización se espera que fluyan a la empresa beneficios económicos futuros."* Las reparaciones y/o mejoras a los bienes comunes que no constituyen activo para la copropiedad, no reúnen los requisitos para ser tratados como activos y su corrección al haber sido tratados como tal, impactan la estructura financiera del ente. (Subrayado fuera del texto)

2. Si se tiene en cuenta que por definición del artículo 1 del decreto 2649 de 1993 *"(...) la contabilidad permite identificar, medir, clasificar, registrar, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones de un ente económico, en forma clara, completa y fidedigna"*; al decir de lo previsto en el artículo 106 del referido decreto: *"Las partidas que correspondan a la corrección de errores contables de períodos anteriores, provenientes de equivocaciones en cálculos matemáticos, de desviaciones en la aplicación de normas contables o de haber pasado inadvertidos hechos cuantificables que existían a la fecha en que se difundió la información financiera, se deben incluir en los resultados del período en que se advirtieron."* En este imperativo articulado con lo expuesto en precedencia y en procura de reflejar la realidad económica del ente, es obligatorio efectuar las correcciones a que haya lugar. (Subrayado fuera del texto)

3. En relación con los soportes, el artículo 123 del decreto 2649 de 1993, expresamente ha indicado: *"Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren.* Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en éstos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación.

*Los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle."* En este marco los registros contables habrán de corresponder a operaciones económicas reales debidamente sustentadas, de no ser así la información no será fidedigna. (Subrayado fuera del texto)

4. Con relación al accionar del la Revisoría Fiscal nos permitimos aportar a su dirección electrónica, la Orientación Profesional sobre el Ejercicio Profesional de la Revisoría Fiscal de junio 21 de 2008, la Orientación Profesional sobre el Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en entidades de Propiedad Horizontal del 20 de junio de 2008, emitidas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, al amparo de la ley 43 de 1990, la y la Circular Externa 115-000011 de octubre 21 de 2008, emitida por la Superintendencia de Sociedades.

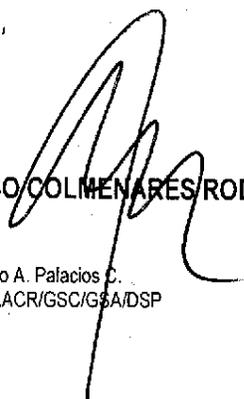


**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y el alcance de este escrito está previsto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no será de obligatorio cumplimiento ni ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

  
**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.  
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP

