

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2023-007456
Fecha de Radicado	02 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0096
Tema	Inquietudes – P.H.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) Soy propietaria de un apartamento en una propiedad horizontal mixta en la ciudad de Armenia, ninguno de los copropietarios entiende de contabilidad, yo soy economista y tengo algunas bases contables, días antes de la asamblea solicité a la administradora en mi derecho de inspección que me explicara porque la póliza de áreas comunes no aparecía en el estado de resultados en el gasto ni en el ingreso aun cuando se hizo asamblea extraordinaria para recaudar el valor total de la póliza en una sola cuota, y tampoco aparecía en el estado de situación financiera como diferido, pero es que tampoco aparece un gasto por seguros en el presupuesto ejecutado, es más, ni siquiera presentaron el presupuesto ejecutado, presentaron un comparativo del presupuesto 2022 con el proyecto de presupuesto 2023, la póliza se adquiere en el mes de abril 2023 para pago de contado por un año a lo cual la contadora que asesora la administradora, porque la administradora no tiene conocimiento de estados financieros contestó en una carta lo siguiente "No figura en el presupuesto porque para la compra del seguro de áreas comunes se hace a través de cuota extraordinaria, y se maneja el dinero entrando a bancos contra una cuenta por pagar" esta es la respuesta de una contadora titulada y con experiencia en PH, aclaro que en las revelaciones tampoco hay ninguna información sobre polizas, también hay unos ajustes en el patrimonio por efectos de una demanda que en primera instancia se gana y luego se perdió en segunda instancia, en las revelaciones de los estados financieros no hay explicaciones al respecto, explicaciones que la gente pueda entender como se supone que lo indican las revelaciones y mas con un patrimonio que queda en negativo.*

*Quisiera saber*

*1. La explicación que me dan sobre el porqué no aparece el pago de la póliza en ninguna parte de los estados financieros es cierto? no hay más asientos contables que realizar para que se muestre lo que se pagó por póliza de área comunes en los estados financieros?*

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

2. Yo volví a preguntarle lo mismo a la administradora que me explicaran donde podía ver lo de la póliza en los estados financieros sin embargo no recibí ninguna respuesta, pero el día de la asamblea la contadora y la administradora volvieron a realizar ajustes en los estados financieros, es decir, lo que enviaron en la convocatoria para la inspección ya no concordaba con la presentación que realizaban delante de todos, puede la administradora, la contadora y la revisora fiscal, cambiar unos estados financieros que fueron ya dictaminados el mismo día de la asamblea? sin que las personas podamos verificar o cuando menos asesorarnos de alguien de que los nuevos ajustes estén bien, y simplemente solicitan que se apruebe inmediatamente los estados financieros porque tienen que presentarlos en la alcaldía? o cuando menos es ético que esto se haga así?

3. Es legal que el día de la asamblea la revisora fiscal que dictamino estados financieros no esté presente en la asamblea?”

### **CONSIDERACIONES Y CONCEPTO**

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En cuanto al registro de los seguros en una copropiedad, este Consejo dio respuesta a dicha pregunta en el concepto 2021-0326 con fecha de radicación 24-05-2021, en el cual se manifestó:

*“Con respecto a la pregunta del peticionario, cuando la copropiedad paga los seguros de forma anticipada, y existe un período de cobertura cubierto por el pago anticipado, representará para la entidad un gasto pagado por anticipado, el cual se amortizará durante el período de la cobertura, en este caso, el registro sería un débito a gastos pagados por anticipado (activo), contra un crédito al banco respectivo. En períodos posteriores, el gasto pagado por anticipado se amortizaría de forma lineal durante el período de cobertura acreditando la cuenta del activo y registrando un gasto contra el estado de resultados.*

*En caso de que la copropiedad suscriba el contrato de seguros y se generen derechos y obligaciones para la copropiedad, pero no realice el pago, o éste se haga de forma diferida, en la fecha en que nace el derecho y las obligaciones para la copropiedad, se registraría un activo y un pasivo por el mismo importe, el cual corresponderá al valor del seguro. El activo se amortizaría periódicamente contra el gasto correspondiente, y el pasivo se acreditaría en la medida en que los pagos sean realizados”.*

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

También le será de utilidad revisar la orientación técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, en la cual el CTCP incorporó directrices en materia contable y que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) , enlace publicaciones.

Respecto a su segunda pregunta, es preciso aclarar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas en materia técnico contable, tal como se expuso al inicio del presente documento, por tanto, el CTCP no tiene la competencia para pronunciarse acerca de las actuaciones de revisores fiscales y contadores públicos ni determinar la legalidad de las actuaciones en las que ellos participan, las cuales, entre otras normas, están determinadas en la Ley 43 de 1990.

Es importante recordar que la Ley 675 de 2001 establece tanto las funciones de la asamblea general, como las del administrador, y que dentro de las funciones de la asamblea general en su artículo 38 le establece la de:

*“2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador”.*

*(...)*

*4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso”.*

Entre las funciones del Administrador le establece la de:

*“4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.  
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”.*

Para dar cumplimiento a este numeral y lo relativo a los estados financieros debe atender lo preceptuado por la Ley 43 de 1990 en su artículo 2º”.

Respecto de la preparación de los estados financieros y el derecho de inspección sobre los documentos que se deben presentar a la asamblea, por extensión se aplica lo ordenado por la Ley 222 de 1995 en sus artículos 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 48.

Respecto al punto 3, debe tenerse en cuenta que el Revisor Fiscal en acatamiento al artículo 213 del Código de Comercio, debe asistir a las asambleas generales, única forma de dar cumplimiento al derecho que tiene de intervención en las mismas y de llegar el caso, a cumplir con lo establecido en el artículo 431 del mencionado código.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20