

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-012304
Fecha de Radicado	11 de abril de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0199
Tema	Deber de llevar contabilidad en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) muy comedidamente solicitó aclarar los siguientes interrogantes:

- 1. Es obligación de la Copropiedad llevar contabilidad*
- 2. Qué tipo de contabilidad de acuerdo a la normatividad vigente.*
- 3. Es obligación llevar los libros oficiales bien sea virtual o Físico*
- 4. Los libros llevados en Excel (Auxiliar) cumplen con la normatividad vigente y con ello puedo certificar los Estados Financieros.*
- 5. La copropiedad está Obligada a realizar retenciones en la Fuente, bajo que parámetros*
- 6. La copropiedad está Obligada a presentar Información Exógena ante la Dian y ante Hacienda Municipal.*
- 7. Que sucede si en la copropiedad la última retención en la fuente que presentó fue en Diciembre de 2017, desde esa fecha hasta Julio 2022 se volvió a presentar. Se aclara que no se presentó en el lapso de tiempo, no porque no había que efectuar retenciones, sino porque no lo hicieron habiendo pagos que cumplieran con los bases para generar retención.*
- 8. Con respecto a Información Exógena, no he podido establecer hasta que año se presentó. Estoy pendiente de presentarme ante la Dian, para verificar con ellos. Se aclara que el RUT de la copropiedad dentro de sus responsabilidades, calidades y atributos están 07 Retención en la Fuente a título Renta y 14 Informante de Exógena. Fecha de Inicio actividad 2007/08/14. Que sucede al no presentarse en ese lapso de tiempo.*
- 9. Quien firma los Estados Financieros en una Propiedad Horizontal*
- 10. El Presidente del consejo firma Estados Financieros*
- 11. El contador Público, quien lo nombra*
- 12. Que sucede si se retuvo en el año 2021 a un Contratista un valor de retención, pero como esta no se presentó ni se pagó, una integrante del Consejo solicitó a la Contadora se reclasificará dicha partida, en los estados financieros del 2022.*
- 13. Según Reglamento de propiedad Horizontal de la Copropiedad, dentro de la Convocatoria se dice que debe informarse que los propietarios que tienen el derecho de inspección dentro de los días hábiles antes de la convocatoria, pero a la fecha habiendo citado para el 15 de Abril, no hay nada para que revisen porque todo está en manos de la contadora, solo están los libros oficiales registrados ante la DIAN para ser impresos, en blanco. Ya se le ha informado, pero no entrega nada, por lo anterior en la Convocatoria se colocó que estaban a cargo de la Contadora. Que se debe hacer. (...)"*

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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:

Con respecto a las preguntas del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones acerca de la obligatoriedad de llevar contabilidad por parte las copropiedades, para lo cual podrá consultar, entre otros, el concepto 2020-0917, en el cual se mencionó que:

“Con respecto a la pregunta de peticionario, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley 675 de 2001 y en la Ley 1314 de 2009, si la copropiedad está obligada a llevar contabilidad deberá aplicar el marco de información financiera que sea pertinente, según la clasificación que al respecto haya realizado la administración de la entidad; en las unidades de uso residencial, es probable que el marco de información financiera aplicada sea el del Grupo 3, y que corresponde a una base de contabilidad simplificada, que no está fundamentada en las Normas Internacionales de Información financiera.

De todas maneras, le recomendamos revisar los parámetros establecidos en el DUR 2420 de 2015, y sus modificatorios, en donde se establecen los elementos que se deben considerar a efectos de definir a que marco técnico normativo pertenece una entidad, y a partir de ello, aplicar los anexos 1, 2 o 3.

También le será de utilidad revisar la DOT- Orientación Técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, en la cual se establecen directrices generales y contables sobre el manejo de la contabilidad y el presupuesto en una copropiedad. Este DOT lo podrá acceder en el siguiente link: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>.

En tal sentido, la orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencia o mixto, en sus páginas 17 y 18 establece:

“Obligatoriedad de llevar contabilidad

Al originarse la persona jurídica en la constitución de la copropiedad, estas adquieren de inmediato el carácter de entidad (entidad reportante), es decir, la actividad económica organizada, definida e identificada, de manera que se distingue de los propietarios que la conforman.

Definida la persona jurídica como entidad sin ánimo de lucro, se tipifica la obligatoriedad de llevar contabilidad y elaborar informes financieros, que permitan informar a los propietarios y otros usuarios sobre su situación financiera, su rendimiento o desempeño financiero y su capacidad para obtener o generar flujos de efectivo, al

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

tenor de lo establecido por el Art. 45 de la Ley 190 de 1995, el Art. 364 del Estatuto Tributario, y en el Inc. 2º del Art. 2º del Decreto 2500 de 1986, contabilidad que deberá llevarse ceñida al Título IV del C. Co. (...)

Por otra parte, el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, específica en las funciones del Administrador de la copropiedad la obligación de llevar contabilidad y presentar estados financieros:

“ARTÍCULO 51. Funciones del Administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

“1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...).

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. (...)”

Adicionalmente, el Art. 2º de la Ley 1314 de 2009 exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos, en adelante MTN, a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento; igualmente el cumplimiento de la Ley y de las normas que se expidan con base en ella, por quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información financiera como medio prueba.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores, se concluye que las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad, y al hacerlo deben aplicar los nuevos MTN, esto es el marco de principios contenido en el DUR 2420 de 2015, Anexo 1, 2 o 3, para los grupos 1, 2 o 3, según le corresponda a la copropiedad.

Ahora, el DOT 15 en su página 22 establece:

“Cómo debe llevarse

(...) De acuerdo con el Art. 50 del C. Co. la contabilidad solamente podrá llevarse en idioma castellano, por el sistema de partida doble, en libros registrados, de manera que suministre una historia clara, completa y fidedigna de los negocios del comerciante, con sujeción a las reglamentaciones que expida el gobierno.

Libros de Contabilidad

La contabilidad está sujeta a un régimen legal que implica llevar libros oficiales donde se registren las transacciones y otros sucesos o eventos económicos. Para el caso de las entidades sin ánimo de lucro el tema de la obligatoriedad de libros de contabilidad está descrito en el Art. 774 del Estatuto Tributario, y en el Art. 2º del Decreto 2500 de 1986. Además de lo anterior se debe tener en cuenta que el Art. 175 del Decreto 0019 de 2012 (conocido como decreto anti tramites) eliminó del Núm. 7º del Art. 28 del C. Co., la obligación de registrar los libros de contabilidad de los comerciantes, manteniendo la obligatoriedad solo para los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asambleas y juntas de socios. Este Decreto no se refirió a las sociedades sin ánimo de lucro ni a las sociedades

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

civiles, por lo que algunos han interpretado que dicha eliminación también aplica para las copropiedades. Sobre este tema, le corresponde a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, establecer si los requisitos de registro de los libros en la Dian han sido eliminados, ya que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema.

Otro aspecto relacionado con los libros obligatorios y las normas sobre su registro es el relacionado con la derogatoria del Decreto 2649 de 1993, a partir de la fecha en que se apliquen los nuevos marcos técnicos normativos. Derogado este decreto, se tendrán en cuenta las directrices especiales de las autoridades de supervisión o las orientaciones del CTCP, u otras disposiciones que establezcan la lista de los libros de contabilidad obligatorios. También se considerarán los requerimientos generales del Código de Comercio. Por ejemplo:

- El Art. 48 del C. Co., determina que los procedimientos para registrar las operaciones deben facilitar "...el conocimiento y prueba de la historia clara, completa y fidedigna de los asientos individuales y el estado general de los negocios."
- El Art. 51 del C. Co., aclara que los libros deben estar soportados por "comprobantes que sirvan de respaldo a las partidas asentadas" en ellos y por la correspondencia pertinente.
- El Art. 53 del C. Co., establece que "En los libros se asentarán en orden cronológico las operaciones mercantiles y todas aquellas que puedan influir en el patrimonio del comerciante, haciendo referencia a los comprobantes de contabilidad que las respalden..."
- El Art. 55 del C. Co., se refiere al archivo de los soportes contables y el Art. 56 permite amplitud en el medio utilizado para llevar los libros, incluyendo medios electrónicos, con tal de que "garanticen en forma ordenada la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, así como su conservación."
- El Art. 264 de la Ley 1564 de 2012, establece que los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles."

En lo concerniente a la certificación de estados financieros el CTCP se ha pronunciado en múltiples ocasiones, como por ejemplo en el concepto 2023-0175 se indicó que:

"La certificación de los estados financieros, en los términos del art. 37 de la Ley 222 de 1995, es una labor del contador público que bajo su responsabilidad se hubieren preparado, conforme lo establecen los arts. 2, 10, 11 y 35 de la Ley 43 de 1990.

El artículo 37 de la Ley 222 de 1995 establece:

*"Artículo 37. Estados financieros certificados. El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. **La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.**" Resaltado propio"*

En lo que respecta al derecho de inspección que tienen los copropietarios, el concepto 2019-0544 mencionó:

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

“(…) Derecho de inspección

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como lo consagra el Código de Comercio.

El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:

“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCIÓN. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad. (...)”

Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente.”

Conclusiones respecto de la consulta sobre el derecho de inspección

Como ha podido observar, ni en la legislación mercantil y en la doctrina, ni en el Código de Comercio se menciona que la información deba ser entregada en Excel o de una forma en particular, por lo que la forma como debe ser entregada la información, su contenido y la frecuencia, deberá ser acordada entre las partes, si exceder los requisitos que establece la legislación.

De acuerdo con lo anterior, el derecho de inspección podrá ejercerse en “las oficinas de la administración, durante los quince días hábiles que precedan a la reunión de la asamblea” de acuerdo con lo siguiente:

- *El detalle del estado de resultados (numeral 1º del artículo 446 del Código de Comercio);*
- *El proyecto de distribución de utilidades, donde aplique (numeral 2º *ibid.*);*
- *Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de los directivos de la sociedad (literal a, del numeral 3º *ibid.*)*
- *Un informe escrito del representante legal sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea (numeral 4º *ibid.*);*
- *El informe del Revisor fiscal (numeral 5º *ibid.*);*
- *Libros de contabilidad, de accionistas y de actas (artículo 447 del Código de Comercio)*
- *Comprobantes de contabilidad (*ibid.*)”*

Finalmente, referente a las preguntas 5 a la 8, es de resaltar que el CTCP no es competente para pronunciarse sobre aspectos de índole tributario, por lo que le recomendamos dirigirse directamente a la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

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

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20