

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**GERARDO TRUJILLO**

Email: [gerardotrujillo46@hotmail.com](mailto:gerardotrujillo46@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-025983

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	04 de noviembre de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-1028- CONSULTA
Código referencia:	O-2-960
Tema:	Copropiedades- <i>kardex</i>

#### CONSULTA (TEXTUAL)

“....

*Asunto: MANEJO DE KARDEX EN LA CONTABILIDAD DE LA COOPROPIEDAD.*

*De la manera más respetuosa, me permito consultarles sobre el tema del MANEJO DEL KARDEX, EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES, Y SI ESTE NO ES NECESARIO, COMO SE DEBE MANEJAR EL INVENTARIO DE ARTICULOS COMO: MONITORES PARA CAMARAS DE SEGURIDAD, TELEFONIA, (FIJA Y CELULAR), ENFRIADOR, SILLAS PARA CASETA DE VIGILANCIA, HORNO ELECTRICO, SILLAS Y MESAS PARA SALON SOCIAL, ELEMENTOS PARA EL GIMNACIO, SILLAS ASOLEADORAS PARA AREA DE PISCINA, ESPEJOS, DISPENSADORES DE JABON Y ANTIBACTERIALES, Y TOALLAS DE PAPEL, COMPRADAS CON MOTIVO DE LA PANDEMIA ACTUAL, ASPIRADORAS PARA LIMPIEZA Y OTROS ACCESORIO PARA EL ASEO, ETC. (SIC)*

*Mi consulta es por la experiencia que he tenido en la unidad residencial PRAGA DE MEDELLIN, DONDE POR FALTA DE ESTE CONTROL, (KARDEX), no he podido conocer fecha de compra, mantenimientos efectuados, tiempo de duración de los artículos o equipos usados, y lo principal los costos de compra, mantenimiento y otros.*

**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

*Confío en su aceptación de mis preguntas para poder plantear mis inquietudes ante el CONSEJO DE ADMINISTRACION, DEL CUAL SOY MIEMBRO COMO CONSEJERO, DONDE ELEVE MI PETICION Y NO LOGRE UNA RESPUESTA A MIS INQUIETUDES (SIC)*

...

## RESUMEN

La responsabilidad de la información contable y de los libros y soportes contables es de los administradores de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 por lo que es a esta a quien corresponde establecer los mecanismos, y herramientas necesarios para cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.”

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer término, debemos aclarar que la normativa aplicable a las Copropiedades se encuentra en la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad Horizontal, y en relación con la pregunta del peticionario lo que debemos aclarar es que la contabilidad es un sistema de control de naturaleza económica que tiene como objetivo regular el tratamiento de la información económica, financiera y social a fin presentar los informes. Así mismo, los *Kardex* son un instrumento de control especialmente diseñado para los inventarios de los productos, (caso que no es el de las copropiedades); pero no es el único sistema de control de los activos y de los gastos señalados por el peticionario.

Además, a la Administración de la copropiedad le corresponde:

*“Las funciones del Administrador están definidas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así:*

*“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*

**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

*correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

2. ... ..

3. ... ..

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.*

6. *Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

Asimismo, el Código de comercio sobre la contabilidad establece:

*“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.”*

*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.*

*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...”*

*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.”*

En consecuencia y considerando las circunstancias específicas de cada copropiedad y los requerimientos legales la administración deben establecer mecanismos y herramientas administrativas de control que le permitan elaborar los informes financieros adecuados en el que podrían incluir *kardex*, hojas de cálculo software etc.

Por último le recomendamos consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitido octubre 20 de 2015 por el CTCP la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**

Consejero CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodriguez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodriguez/

**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