



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

CTCP – 2015 – 00420

Bogotá, D.C.,

Señor  
**HECTOR RODRIGUEZ**  
[heuro2@hotmail.com](mailto:heuro2@hotmail.com)



MinCIT

2-2015-011263  
2015-07-23 08:50:25 AM FOL:2  
MEDIO:Email ANE:  
REM:DANIEL SARMIENTO PAVAS  
DES:HECTOR RODRIGUEZ

Destino: Externo  
Asunto: Consulta

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de julio de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-604- CONSULTA
Tema	Propiedad Horizontal (Libros/contabilidad/contador)

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 a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 1755 de 2015 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Atentamente queremos consultar una serie de dudas, como copropietarios (sic) de un conjunto de 60 unidades de vivienda, sometido al régimen de propiedad horizontal, sin ánimo de lucro, recién (sic) constituidos y necesitamos organizar contablemente, ingreso por cuotas de administración es de \$1.800.000 mensuales:*

- Es obligatorio que la lleve un contador?
- Que libros físicos que se deben llevar y a donde se deben registrar?
- Esta contabilidad se debe ceñir a normas internacionales, o a cuales (sic)?
- A qué categoría pertenecemos.
- Ésta contabilidad tan sencilla, se debe llevar en un software?”.

### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.



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

En orden a los planteamientos e inquietudes, nos permitimos señalar:

1. El numeral 1 y 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 dice:

*“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...*

*(...)*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.” (Subrayado fuera de texto)*

El hecho de que el administrador de la propiedad horizontal someta a aprobación de la asamblea general de copropietarios los estados financieros, requiere según la Ley 222 de 1995 que estos sean certificados, es decir, deben estar firmados por el representante legal y el contador público que los preparó, por lo cual, el contador para acreditar su competencia profesional debe acompañar su firma con su número de tarjeta profesional. El incumplimiento de esta disposición hará que los estados financieros se entiendan como no presentados.

2. Con respecto a la pregunta 2 nos permitimos señalar que este tema se ha tratado en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2015-490 del 6 de julio de 2015 el cual podrá ubicar en la dirección [www.ctcp.gov.co/conceptos / Periodo 2015](http://www.ctcp.gov.co/conceptos/Periodo%202015) y en la Orientación Profesional No. 5 la cual podrá ubicar en la dirección [www.ctcp.gov.co/ Publicaciones / Orientaciones Profesionales](http://www.ctcp.gov.co/Publicaciones/Orientaciones%20Profesionales).
3. Con respecto a las preguntas 3 y 4 nos permitimos señalar que se encuentran resueltas en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-304 del 3 de julio de 2014, el cual podrá ubicar en la dirección [www.ctcp.gov.co/conceptos / Periodo 2014](http://www.ctcp.gov.co/conceptos/Periodo%202014).
4. Con respecto a la pregunta 5 es necesario citar lo establecido en los artículos 48, 50 y 51 del Código de Comercio:

*“Artículo 48. Todo comerciante conformará su contabilidad, libros, registros contables, inventarios y estados financieros en general, a las disposiciones de este Código y demás normas sobre la materia. Dichas normas podrán autorizar el uso de sistemas que, como la microfilmación, faciliten la guarda de su archivo y correspondencia. Asimismo será permitida la utilización de otros procedimientos de reconocido valor técnico-contable, con el fin de asentar sus operaciones, siempre que facilite el conocimiento y prueba de la historia clara, completa y fidedigna de los asientos individuales y el estado general de los negocios.”*

*“Artículo 50. 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.”*



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

*“Artículo 51. Harán parte integrante de la contabilidad todos los comprobantes que sirvan de respaldo a las partidas asentadas en los libros, así como la correspondencia directamente relacionada con los negocios”*

Por lo anterior, las entidades obligadas a llevar contabilidad lo harán de tal forma que la información sea clara, completa, fidedigna y debidamente soportada. Ahora bien, la normativa vigente no requiere utilizar un software contable específico, por lo cual se podrá llevar bajo cualquier sistema de información siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos por la ley.

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 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,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.

