

CTCP-10-01479-2019

Bogotá, D.C.,

Señor  
**CARLOS HUMBERTO RESTREPO**  
humberto.restrepoa@hotmail.com

Asunto: Consulta: 1-2019-031477

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	01 de noviembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1074-CONSULTA
Código referencia:	0-6-965
Tema:	Registro de libros PH Y ESAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

#### RESUMEN

*El numeral cinco del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, manifiesta que es función del administrador “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”, por lo que se concluye que las entidades originadas por el régimen de propiedad horizontal, se encuentran obligadas a llevar contabilidad, obligación que como se mencionó anteriormente corresponde al administrador de la misma.*

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

*Asunto: OBLIGACION DE REGISTRAR LIBROS DE CONTABILIDAD DE UNA COPROPIEDAD Y DE UNA ESAL*

*Solicito su colaboración, para que me aclaren lo siguiente: Los libros de contabilidad de una propiedad horizontal es obligatorio registrarlos y si es así ante quien se debe hacer dicho registro, lo mismo para las empresas sin ánimo de lucro.*

## 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. 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.

La respuesta a su consulta se resolvió mediante concepto 2019-0812, en el cual se manifestó lo siguiente:

### ***“Obligatoriedad de llevar libros de contabilidad por parte de una propiedad horizontal***

*El numeral cinco del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, manifiesta que es función del administrador “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”, por lo que se concluye que las entidades originadas por el régimen de propiedad horizontal, se encuentran obligadas a llevar contabilidad, obligación que como se mencionó anteriormente corresponde al administrador de la misma (lo anterior también había sido ratificado por parte del CTCP en el concepto 2013-001).*

*También el artículo 45 de la Ley 190 de 1995<sup>1</sup>, obliga a llevar contabilidad a todas las “personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento”*

---

### **<sup>1</sup> A. CONTROL SOBRE ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO**

*ARTÍCULO 45. De conformidad con la reglamentación que al efecto expida el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento, deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados. Habrá obligación de consolidar los estados financieros por parte de los entes bajo control.*

*Cuando se cumplan los requisitos, los estados financieros básicos y los estados financieros consolidados deberán ser sometidos a una auditoría financiera (...).*

**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



### *Registro de libros de contabilidad*

*El artículo 2° del Decreto 2500 de 1986<sup>2</sup> obliga a registrar los libros de contabilidad en las oficinas de la Dirección de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio, de acuerdo con lo siguiente:*

*“Artículo 2ºA partir del 1º de enero de 1987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el artículo 5º del presente Decreto, deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio.*

*La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974. Tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario, o, en defecto de estos dos, el libro de Cuentas y Razón”.*

*Aunque posteriormente el artículo 175 del Decreto 019 de 2012 modificó el numeral séptimo del artículo 28 del Código de Comercio, en el sentido de indicar la no obligatoriedad de inscribir los libros de contabilidad en el registro mercantil, dicha modificación aplica únicamente para entidades consideradas como comerciantes y no para otro tipo de entidades, por ejemplo las de propiedad horizontal.*

### *Registro del libro de actas*

*Mediante Decreto 1625 de 2016 y sus modificatorios, y en especial del artículo 1.2.1.5.4.5. Libro de actas, menciona lo siguiente:*

*“El libro de actas de la asamblea general o máximo órgano directivo que haga sus veces de los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2, 1.2.1.5.2.1 y 1.2.1.5.3.1 de este decreto constituye prueba idónea de las decisiones adoptadas por la misma”.*

*Este libro deberá registrarse, conforme con las normas vigentes sobre la materia, para que adquiera pleno valor probatorio. Las entidades no obligadas a registrar este libro en la Cámara de Comercio, efectuará el registro ante la Unidad Administrativa Especial*

---

<sup>2</sup> Puede consultarse en <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1457038>, consultado en septiembre 19 de 2019.

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)*”.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-031477

CTCP

Bogota D.C, 3 de diciembre de 2019

Señor(a)  
CARLOS HUMBERTO RESTREPO ATEHORTUA  
humberto.restrepoa@hotmail.com

Asunto : OBLIGACION DE REGISTRAR LIBROS DE CONTABILIDAD DE UNA COPROPIEDAD Y DE UNA ESAL

Saludo

Damos respuesta a su consulta 2019-1074

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1074 Registro de libros PH Y ESAL env LVG WFF refe.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT