

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-006173
Fecha de Radicado	26 de febrero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0049
Tema	Derecho de Inspección en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me dirijo a ustedes ya que pronto estaremos en Asamblea Ordinaria de Copropietarios en el conjunto donde tengo mi casa, en esta oportunidad deseo acudir a ustedes con el fin de consultar:

Recientemente (enero 24) el consejo de administración decidió (sic) cambiar a la administradora y contratar a una persona jurídica (sic) para que se encargue de administrar el conjunto, empresa P.H (...) SAS nit: (...) solicite como es debido mi derecho de inspección, para observar el contrato y demás (sic) anexo entre ellos los estados financieros (sic) y cuando fui el pasado 21 de Febrero de 2025, el señor administrador de esa empresa me dijo que el contrato se estaba "protocolizando" y que los estados financieros (sic) de su empresa no los podría ver, pues eran PRIVADOS.

Es eso cierto, que los estados financieros (sic) son privados? en caso de este contrato que otros documentos se deben anexar al contrato?

Hasta donde yo se, precisamente los estados financieros se solicitan para ver la solidez de la empresa y determinar si se contrata o no, junto con los otros requisitos para celebrar el contrato. (...)”

RESUMEN:

El derecho de inspección es un privilegio individual que asiste a los copropietarios de una propiedad horizontal, mediante el cual pueden examinar los libros y documentos de la copropiedad con el fin de informarse y conocer su situación financiera, administrativa, legal, tributaria y entre otros aspectos relacionados con la gestión y administración de la copropiedad.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

Los estados financieros de la empresa contratada como administradora no tienen carácter público por defecto, ya que corresponden a una persona jurídica de derecho privado. Sin embargo, en el contexto de la propiedad horizontal, tanto el Consejo de Administración como la Asamblea de Copropietarios pueden solicitarlos como parte del proceso de selección y contratación para evaluar la solidez financiera de la entidad.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Acerca de los cuestionamientos formulados, este Consejo ha dado respuesta a consultas relacionadas en conceptos previos que se indican a continuación y que pueden ser de utilidad para determinar el alcance del derecho de inspección que le asiste en calidad de copropietaria de una propiedad horizontal, así como para establecer si la información financiera se considera pública o reservada en este tipo de entidades.

No.	CONCEPTO	FECHA
2024-0190	PH – Derecho de inspección de libros y soportes contables	05/07/2024
2024-0126	Derecho de inspección en Copropiedades	11/06/2024
2023-0172	Derecho de inspección – P.H.	26/04/2023

Como punto de partida, es importante diferenciar los conceptos jurídicos aplicables a cada uno de los elementos del cuestionamiento planteado:

Si bien la [Ley 675 de 2001](#), por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no regula el derecho de inspección sobre los libros de contabilidad (Ver [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#)), resulta adecuado ejercer este derecho con la aplicación extensiva que prevé el artículo 15 de la Ley 1314 del 2009 y acogerse a los lineamientos establecidos en el artículo 48 de la [Ley 222 de 1995](#), que define la facultad de ejercer este derecho.

Por su parte, el Ministerio de Vivienda ha indicado que: “*Los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier tiempo, por eso debe facilitarse el acceso a la información, dado que ellos, como partícipes que son de la Asamblea general de propietarios y del consejo de administración, deben tener acceso a los estados*

financieros y a la información y documentos complementarios que se ponen a consideración de estos órganos de dirección y administración para su aprobación en cualquier momento". [Cartilla "Lo que necesitas saber sobre propiedad horizontal"](#).

De otra parte, respecto a las sociedades, es de anotar que, la información contenida en los estados financieros de propósito general certificados, debe ser difundida junto con la opinión profesional correspondiente, si esta existiere y puede ser obtenida, consultada y validada por los usuarios interesados en la información en la Cámara de Comercio del domicilio social. Esta expedirá copia de tales documentos a quienes lo soliciten y paguen los costos correspondientes.

Sin embargo, las entidades gubernamentales que ejerzan inspección, vigilancia o control podrán establecer casos en los cuales no se exija depósito de los estados financieros o se requiera un medio de publicidad adicional. También podrán ordenar la publicidad de los estados financieros intermedios, en los términos de los artículos 34 y 41 de la [Ley 222 de 1995](#), respectivamente.

Es de anotar que el artículo 50 del [Decreto 019 de 2012](#) preceptúa que cuando los estados financieros se coloquen en la Superintendencia de Sociedades, no tendrán que ser depositados en las Cámaras de Comercio. La Superintendencia de Sociedades asegurará los mecanismos necesarios para garantizar el acceso a la información que no tenga carácter reservado.

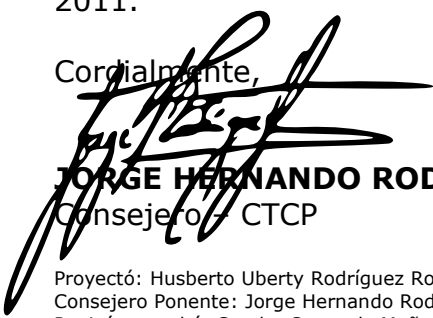
En este orden, para el asunto en comento, se hace importante aclarar a la peticionaria que el derecho de inspección que le asiste como copropietaria de la propiedad horizontal, recae sobre la información, los libros y documentos de la misma y, en principio, no sobre la información financiera de la entidad que fue contratada para ejercer en calidad de administrador de la copropiedad donde reside; sin perjuicio que los documentos que solicita inspeccionar reposen en la copropiedad como parte del proceso de selección para evaluar la solidez financiera de la entidad contratada por el consejo de administración, órgano interno que, según su consulta, contrató a la mencionada propiedad horizontal.

Por último, respecto a lo relacionado con los soportes que puedan ser válidos para sustentar la suficiencia del contrato del nuevo administrador, es importante señalar que el CTCP únicamente se pronuncia sobre temas técnico contables. Por ello, no tiene competencia en lo que respecta a los anexos del contrato de administración de propiedad horizontal.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los

efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyectó: Husberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co