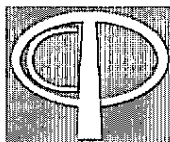




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 14 de septiembre de 2011
OFCTCP N° 0129/ 2011

Señora
FABIOLA BECERRA SIERRA
fabiola7307@yahoo.com

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta.....:	12 de julio de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	324-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....:	Obligación de llevar libros de contabilidad en propiedades horizontales.

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 lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Por medio de la presente solicito su gentil colaboración para dar respuesta a las siguientes inquietudes que me surge:

- 1. Los conjuntos de uso **exclusivamente residencial** deben registrar los libros de Contabilidad ante la DIAN?*
- 2. La orientación profesional 10 ha sido derogada por alguna norma?*
- 3. Cuales libros deben ser registrados?*
- 4. En qué dirección puedo realizar el trámite?"*

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

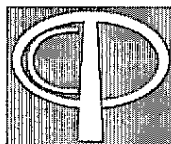
Dentro del propósito ya indicado las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

La Orientación Profesional sobre el ejercicio profesional de la Contaduría Pública en entidades de propiedad horizontal del 26 de febrero de 2008, documento que reemplaza en su totalidad las

enviado
Jairo Guevara
3-10-11



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

orientaciones profesionales No. 003 del 29 de septiembre de 2001, No. 007 del 30 de septiembre de 2003 y No. 010 de diciembre de 2005 y recoge las opiniones expresadas en los diversos oficios y respuestas a las consultas que hasta la fecha se han absuelto, establece en el numeral 3.5 lo siguiente:

“3.5 CONTABILIDAD:

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación fidedigna de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.

3.5.1 Obligatoriedad de llevarla:

De las funciones establecidas por el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 para el administrador que se refieren, por una parte a “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 por la otra a “Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, ... el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal”, fluye la obligatoriedad de llevar contabilidad.

El Estado incorporó en la normatividad relativa a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, constituyéndolas como personas jurídicas sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyentes de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

Sin embargo, la condición de no contribuyente de impuestos no implica una exclusión al régimen tributario, pues éste les fija obligaciones a través del artículo 364 de Estatuto Tributario y el inciso segundo del artículo 2° del Decreto 2500 de 1986, normas mediante las cuales se remite el manejo de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro al Título IV del Código de Comercio y consecuentemente a su reglamentación, dentro de la cual se encuentra el Plan Único de Cuentas para Comerciantes que debe ser aplicado por todas las personas naturales o jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad y no tengan que cumplir un Plan de Cuentas especial, de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio, como lo advierte el artículo 5° del Decreto 2650 de 1993.

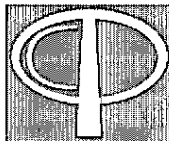
Al mismo tema relacionado con la contabilidad de entidades sin ánimo de lucro se refirió el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y tal obligatoriedad establece la aplicación de principios o normas generalmente aceptadas.

Se infiere de lo anterior que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la ley 675 de 2001.

Teniendo que, como ya se anotó, la obligación de llevar contabilidad surge en el momento mismo del nacimiento a la vida jurídica del ente, resulta necesario puntualizar que, como ocurre con mucha frecuencia, las empresas constructoras legalizan la constitución de la copropiedad tempranamente y aun



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

sin haber vendido la totalidad de las unidades que la componen, desde el primer momento surge la obligación de organizar en debida forma su contabilidad, para luego ser entregada a los copropietarios en el momento en que el avance del proyecto y las disposiciones legales así lo indiquen.

3.5.2 Cómo debe llevarse:

Establecida la obligación de llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, procede, como ya se anotó, la aplicación del Artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, según el cual los entes económicos obligados a llevar contabilidad, lo harán conforme a las reglas que ese Decreto establece, con lo cual, además, se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara.

(...)

3.5.4 Libros y Papeles Contables:

En relación con los libros y papeles de contabilidad que deben ser llevados y conservados por las entidades de propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas, tenemos que, al originarse personas jurídicas en la constitución de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas, éstas adquieren de inmediato el carácter de ente económico, es decir, una actividad económica organizada, definida e identificada de manera que se distingue de los copropietarios que las conforman.

Definida la persona jurídica como entidad sin ánimo de lucro, como se ha anotado, se tipifica la obligatoriedad de llevar contabilidad al tenor de lo establecido por el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y 364 del Estatuto Tributario, contabilidad que deberá llevarse ceñida al Título IV del Código de Comercio (Decreto 2500 de 1986).

Esta remisión al Código de Comercio determina que estas entidades deben cumplir las normas contables para comerciantes y en tal razón deben utilizar el Plan Único de Cuentas establecido por Decreto 2650 de 1993 y sus posteriores modificaciones. Igualmente por estar establecida la obligatoriedad de la contabilidad, reiteramos debe aplicarse el decreto 2649 de 1993, al tenor de su artículo segundo, sobre ámbito de aplicación, por lo tanto, en todos los libros y papeles de contabilidad de la copropiedad se deben observar las normas sobre la forma de llevarlos, prohibiciones, corrección de errores y conservación que se han establecido en el Título III, en especial los Artículos 126, 128, 132, 134 y 135 del Decreto 2649 de 1993.

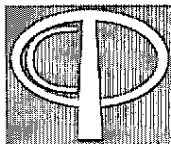
3.5.4.1 LIBROS:

En lo tocante a libros de contabilidad, de acuerdo con lo señalado por el Título III del decreto 2649 de 1993, son obligatorios los libros necesarios para:

. Asentar en orden cronológico todas las operaciones, en forma individual o por resúmenes. Cuando este libro se lleva por resúmenes es necesario tener un auxiliar en que se discriminen las transacciones individuales (artículo 125 numerales 1 y 4a).



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- . *Establecer mensualmente resumen de las operaciones por cada cuenta, sus movimientos y saldos.*
- . *Determinar la propiedad del ente, en el cual con base en la norma básica de características y prácticas de cada actividad se debe registrar la identificación de los copropietarios, con sus coeficientes de propiedad (artículo 125 numeral 3 y 51 de la ley 675 de 2001).*
- . *Registro del Inventario y Balance; en el cual se debe transcribir el Inventario y Balance general que permita conocer de manera clara y completa la situación patrimonial del ente, al tenor de lo prescrito en el artículo 52 del Código de Comercio y desarrollado por las características de la certificación de los Estados Financieros planteada por la ley 222 de 1995 y el artículo 57 del decreto 2649 en lo relativo a verificación de afirmaciones implícitas y explícitas contenidas en los mencionados informes contables.*
- . *El libro de actas, en el cual se incorporen con base en la norma básica de Características Prácticas de la Actividad, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, del Consejo de Administración cuando sea del caso y del Comité de Convivencia, con arreglo a las normas generales establecidas para este libro (artículo 125 numeral 5 y 131 del decreto 2649 de 1993, 47, 51 y 58 de la ley 675 de 2001).*

Los anteriores libros, requieren registro en la DIAN, diligencia que debe efectuarse como lo señala el Artículo 126 del Decreto 2649 de 1993, en tanto que los libros de actas deben ser registrados en la autoridad territorial que ejerce inspección vigilancia y control sobre estas entidades en el domicilio de la copropiedad con excepción del auxiliar de transacciones individuales.

Además de los anteriores, son obligatorios los libros auxiliares necesarios para conocer los códigos o series cifradas que identifiquen las cuentas utilizadas, los códigos o símbolos utilizados para describir las transacciones y para conciliar los Estados Financieros Básicos con los preparados sobre otras bases comprensivas.

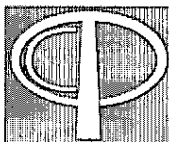
Con fundamento en la norma básica de Características y Prácticas de la actividad, es obligatorio un registro auxiliar de presupuesto en el cual se debe asentar el presupuesto de ingresos y egresos y su ejecución (artículo 38 y 51 de la ley 675 de 2001).

Adicionalmente, los libros de contabilidad deben diligenciarse "a más tardar en el mes siguiente a aquél en el cual las operaciones se hubieren realizado", la conducta de esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros, estaría lejos de ajustarse a las disposiciones legales, impediría la realización de algunas de las actividades propias del revisor fiscal, como es el caso de la emisión del dictamen, teniendo en consideración que, como se ha dicho, éste se emite sobre estados financieros certificados, vale decir, sobre los cuales el representante legal y el contador (que debe ser contador público) hayan declarado que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 1° del artículo 125 del Decreto 2649 de 1993 (adicionado por el artículo 2° del Decreto 1878 de 2008), las entidades de naturaleza no comercial que estén obligadas u opten por llevar contabilidad en los términos del artículo 1° del mismo decreto y se



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

ajusten a las condiciones previstas, podrán acogerse a la simplificación de las obligaciones contables allí definidas, siempre y cuando tengan menos de diez trabajadores y sus activos totales sean inferiores a quinientos salarios mínimos legales mensuales. En este sentido, quienes cumplan las condiciones, podrán acogerse a la siguiente exigencia de libros de contabilidad:

- 1. Establecer mensualmente el resumen de todas las operaciones por cada cuenta, sus movimientos débito y crédito, y sus saldos.*
- 2. Determinar la propiedad del ente, en el cual con base en la norma básica de características y prácticas de cada actividad se debe registrar la identificación de los copropietarios, con sus coeficientes de propiedad (artículo 125 numeral 3 del decreto 2649 de 1993 y 51 de la ley 675 de 2001).*
- 3. El libro de actas, en el cual se incorporen con base en la norma básica de Características Prácticas de la Actividad, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, del Consejo de Administración cuando sea del caso y del Comité de Convivencia, con arreglo a las normas generales establecidas para este libro (artículo 125 numeral 5 y 131 del decreto 2649 de 1993, 47, 51 y 58 de la ley 675 de 2001).*
- 4. Conocer las transacciones individuales, cuando estas se registren en los libros de resumen en forma global.*
- 5. Conocer los códigos o símbolos utilizados para describir las transacciones, con indicación de las adiciones, modificaciones, sustituciones o cancelaciones que se hagan de unas y otras.*
- 6. Los libros auxiliares necesarios para entender los principales.*
- 7. Cumplir las exigencias de otras normas legales.*

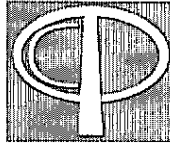
Los libros con los cuales se dé cumplimiento a los numerales 1, 2 y 3 de esta sección, deberán llenar los requisitos de registro y autenticación previstos para cada tipo de entidad u organización, ante la autoridad competente.

La misma disposición añadió un segundo párrafo al artículo 125 del Decreto 2649 de 1993, en el cual se ordena que el libro de registro auxiliar de transacciones individuales deberá ser objeto de reconocimiento y autenticación por parte del contador público, bajo cuya responsabilidad se elaboran los asientos y los estados financieros, y por el revisor fiscal cuando exista la obligación de proveer el cargo.

Lo anterior en el entendido de dar mayor garantía de que los hechos económicos registrados en dichos libros han sido verificados, examinados y cumplen con todos los requisitos legales que atañen a las operaciones objeto de registro, de tal manera que rubricando los folios utilizados garantice la autenticidad de los registros integrados en ellos, contribuyendo por este medio al incremento de la confianza, fundamentando el otorgamiento de fe pública en relación con la información registrada.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Esta alternativa no excluye que con fundamento en la norma básica de Características y Prácticas de la Actividad, es obligatorio un registro auxiliar de presupuesto en el cual se debe asentar el presupuesto de ingresos y egresos y su ejecución (artículo 38 y 51 de la ley 675 de 2001).

En la aplicación de esta norma debe entenderse por trabajador no solo a las personas vinculada por contrato laboral de cualquier naturaleza, deben incluirse las personas que prestan sus servicios al ente de propiedad horizontal, de manera continua, cualquiera sea la forma de contratación expresa o tácita, por tanto quienes tienen contratos de prestación de servicios de tipo civil, forman parte de los trabajadores del ente”.

Además, sobre el tema de libros de contabilidad, me permito enviarle a su correo electrónico la Orientación Profesional No. 5 Libros.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Anexo: Treinta (30) folios: Orientación Profesional No. 5 Libros. (Enviada por correo electrónico)

Proyectó: Adriana G.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA