

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| REFERENCIA            |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2026-019335                                              |
| Fecha de Radicado     | 10 de junio de 2026                                        |
| Nº de Radicación CTCP | 2026-0165                                                  |
| Tema                  | PH – Libros de contabilidad, cartera y estados financieros |

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

### I. SUPUESTOS FÁCTICOS DE LA CONSULTA

1. **Nacimiento de la Copropiedad y Ausencia de Libros:** Una Propiedad Horizontal de uso **Mixto** obtiene su personería jurídica y NIT en el año 2018. Desde esa fecha opera cobrando expensas comunes, pero a la fecha (año 2026) **no ha inscrito ni registrado ningún libro oficial de contabilidad** (Mayor, Diario, de Actas, Inventarios y Balances) ante la DIAN o autoridad competente, bajo el argumento de su administración de que "no es obligatorio registrarlos".

2. **Reconocimiento de Cartera sin Entrega Material:** Contractualmente (en promesa, escritura y reglamento de P.H.) se estipula que la transferencia y entrega de un bien privado se solemnizará mediante un **"Acta de Entrega Real y Material"**. Por fallas estructurales y acabados inconclusos imputables a la constructora, dicha acta nunca se suscribe ni se entregan las llaves. No obstante, la administración provisional causa contablemente y cobra judicialmente cuotas de administración basándose únicamente en la fecha de registro de la escritura pública.

3. **Soportes Documentales sin Consecutividad:** La administración emite cuentas de cobro para cobro jurídico **repitiendo exactamente los mismos números de facturación/cobro en periodos y meses totalmente diferentes**, vulnerando el control interno.

4. **Irregularidades en Registros Oficiales y Firmas:** En el RUT oficial de la copropiedad el campo de Contador Público se encuentra en blanco y el número de Tarjeta Profesional asignado al Revisor Fiscal no figura ni coincide en la base de datos de la Junta Central de Contadores (JCC). Posteriormente, para una asamblea, los mismos profesionales presentan "cuadros de cartera" con números de tarjeta corregidos, evidenciando inconsistencias previas.

5. **Incumplimiento de Estados Financieros y Revelaciones:** Durante más de siete años, la copropiedad jamás ha presentado ni enviado Estados Financieros de Propósito General a los copropietarios. En la primera asamblea, la contadora presenta un balance general aislado con corte a un mes del año 2026, **sin cifras comparativas con el año anterior, sin estados de**

Carrera 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

**resultados, sin notas aclaratorias/revelaciones** y negando expresamente el Derecho de Inspección de los soportes contables a los propietarios.

## II. INTERROGANTES Y ORIENTACIONES NORMATIVAS SOLICITADAS

Con base en lo anterior, solicito al CTCP conceptuar de forma taxativa sobre lo siguiente:

- **PREGUNTA 1 (Sobre validez de cartera sin libros registrados):**
- ¿Tienen validez y plena eficacia probatoria técnico-contable las certificaciones de deuda o "cuadros de cartera" emitidos por una copropiedad horizontal **mixta** cuyos saldos no provienen de libros de contabilidad oficiales debidamente registrados ante la DIAN?
- **PREGUNTA 2 (Sobre el momento técnico de causación sin entrega material):** De acuerdo con el marco técnico normativo de las NIF y el principio de devengo,

¿Es técnicamente procedente que una copropiedad reconozca una cuenta por cobrar (cartera) y exija el pago de expensas comunes a un adquirente que **no ha recibido la tenencia material del bien, no posee las llaves, ni ejerce el control ni disfrute económico del inmueble**, bajo el único argumento de existir el registro de la escritura pública en el certificado de tradición y libertad?

¿Debe condicionarse este reconocimiento al Acta de Entrega Real?

- **PREGUNTA 3 (Sobre la duplicidad en la numeración de cuentas de cobro):** De acuerdo con el Sistema Documental Contable en Colombia,  
¿Qué infracción técnica constituye el emitir cuentas de cobro o soportes contables **repitiendo la numeración consecutiva en periodos diferentes**?  
¿Pierden estos documentos su idoneidad como soporte válido de un saldo contable?

- **PREGUNTA 4 (Sobre estados financieros no comparativos y ocultamiento de libros):**

¿Vulnera los marcos técnicos vigentes de información financiera (Grupo 2 o 3) el hecho de presentar un balance aislado de un solo mes, **sin estados financieros comparativos con el año anterior y sin notas o revelaciones**?

¿Es legalmente aceptable que una administración o contador nieguen el derecho de inspección bajo el argumento de que "no es obligatorio llevar libros registrados"?

- **PREGUNTA 5 (Sobre la responsabilidad ética de los profesionales):**

¿Qué conductas e infracciones al Código de Ética Profesional (Ley 43 de 1990) cometen un Contador Público y un Revisor Fiscal que avalan, firman o certifican estados financieros o saldos de cartera judiciales, conociendo que la entidad opera sin libros oficiales registrados, con soportes duplicados y con inconsistencias graves en sus registros de identificación ante el Estado (RUT)? (...)"

## RESUMEN:

Las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad conforme a los marcos técnicos normativos aplicables. El ordenamiento jurídico colombiano no exige el registro de los libros de contabilidad ante ninguna autoridad como requisito para su validez, sin perjuicio de la obligación de llevarlos y conservarlos de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Las certificaciones de deuda, los cuadros de cartera, los soportes contables y los estados financieros deben elaborarse con fundamento en registros contables y soportes que cumplan las características cualitativas de la información financiera y los requisitos legales y reglamentarios aplicables. Asimismo, el incumplimiento de las normas éticas y técnicas por parte de los contadores públicos y revisores fiscales puede dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias por parte de la Junta Central de Contadores.

## 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:

En orden a las inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

- 1. ¿Tienen validez y plena eficacia probatoria técnico-contable las certificaciones de deuda o "cuadros de cartera" emitidos por una copropiedad horizontal mixta cuyos saldos no provienen de libros de contabilidad oficiales debidamente registrados ante la DIAN?***

Respecto de la inquietud planteada, es preciso señalar, en primer lugar, que las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad. En ese contexto, conviene precisar que la referencia efectuada en la consulta a "libros de contabilidad oficiales" o "registrados" no corresponde a un requisito previsto en el ordenamiento jurídico colombiano para la validez de los libros de contabilidad. Sobre la obligación de llevar contabilidad, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre "la obligatoriedad que tienen las PH en llevar contabilidad". Para la propiedad horizontal le recomendamos revisar, el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en la cual expone lo siguiente:

**"(...) XIV. Obligatoriedad de Llevar Contabilidad**

Carrera 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

### **(...) Libros de contabilidad**

*De manera general, el numeral 5º del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece que es función del administrador "Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto". De ello se concluye que las entidades originadas por el régimen de propiedad horizontal están obligadas a llevar contabilidad, y esta obligación recae en el administrador de la misma. (...)*

*Al constituirse la persona jurídica en la copropiedad, esta adquiere el carácter de entidad reportante. Sin embargo, su contabilidad no debe incluir los activos y pasivos de los copropietarios, ni los activos en zonas privadas o en zonas de uso común. Su información financiera debe centrarse en las actividades relacionadas con la correcta administración de los bienes y servicios comunes, la gestión de los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y el cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, como se mencionó anteriormente.*

*(...) Adicionalmente, el Artículo 2º de la Ley 1314 de 2009 exige la aplicación de los marcos técnicos normativos a todos los obligados a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, desde su promulgación y aseguramiento. (...)"*

Ahora bien, es pertinente precisar que el ordenamiento jurídico colombiano no exige el registro de los libros de contabilidad ante ninguna autoridad como requisito para su validez. En efecto, el artículo 175 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 28 del Código de Comercio, suprimiendo la obligación de inscribir los libros de contabilidad en el registro mercantil. En consecuencia, la ausencia de dicho registro no implica, por sí sola, la invalidez de la contabilidad o de los registros contables. Lo anterior es distinto de la obligación legal de llevar contabilidad y conservar los libros y soportes contables de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

En consecuencia, la idoneidad técnica de las certificaciones de deuda o de los cuadros de cartera no depende del registro de los libros de contabilidad ante autoridad alguna, sino de que la información tenga como fundamento registros contables llevados conforme a las disposiciones legales y a los marcos técnicos normativos aplicables, debidamente respaldados por soportes contables idóneos y verificables.

- 2. *¿Es técnicamente procedente que una copropiedad reconozca una cuenta por cobrar (cartera) y exija el pago de expensas comunes a un adquirente que no ha recibido la tenencia material del bien, no posee las llaves, ni ejerce el control ni disfrute económico del inmueble, bajo el único argumento de existir el registro de la escritura pública en el certificado de tradición y libertad?***  
***¿Debe condicionarse este reconocimiento al Acta de Entrega Real?***

Conforme a la consulta formulada por el peticionario, es pertinente señalar que el CTCP, en su calidad de organismo normalizador en materia de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, emite pronunciamientos exclusivamente sobre aspectos de carácter técnico relacionados con dichas materias. En consecuencia, carece de competencia para pronunciarse sobre asuntos de naturaleza administrativa, legal o tributaria relacionados con la propiedad horizontal, como los planteados en la consulta.

Sin perjuicio de lo anterior, desde el punto de vista estrictamente contable, el reconocimiento de una cuenta por cobrar debe efectuarse de conformidad con el marco técnico normativo de información financiera aplicable a la entidad y con base en el análisis de los hechos y circunstancias de cada caso, siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento previstos en dicho marco. La determinación del momento en que dicho derecho debe reconocerse contablemente en un caso concreto depende de los efectos jurídicos derivados de las disposiciones legales, contractuales o reglamentarias aplicables, aspecto sobre el cual este Consejo no tiene competencia para pronunciarse.

**3. ¿Qué infracción técnica constituye el emitir cuentas de cobro o soportes contables repitiendo la numeración consecutiva en periodos diferentes?  
¿Pierden estos documentos su idoneidad como soporte válido de un saldo contable?**

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “los soportes de contabilidad en una PH”. En particular, en el concepto [2024-0384](#), señaló que los soportes y comprobantes contables deben cumplir los requisitos establecidos en el Anexo 6 del DUR 2420 de 2015, entre ellos la obligación de que los comprobantes de contabilidad se encuentren debidamente soportados, conserven los requisitos documentales previstos en la normativa y sean numerados consecutivamente. Asimismo, indicó que el cumplimiento de dichos requisitos puede acreditarse mediante mecanismos documentales o tecnológicos implementados por la entidad, conforme a sus procedimientos de control interno.

En consecuencia, los soportes y comprobantes de contabilidad deben cumplir los requisitos previstos en el Anexo 6 del DUR 2420 de 2015, entre ellos la numeración consecutiva de los comprobantes de contabilidad. La eventual existencia de inconsistencias en la numeración o en otros requisitos documentales deberá evaluarse atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso y a los procedimientos de control interno establecidos por la entidad. Este Consejo no tiene competencia para calificar dichas situaciones como infracciones ni para determinar, en un caso concreto, los efectos que puedan producir sobre la eficacia probatoria o la validez de los documentos.

**4. ¿Vulnera los marcos técnicos vigentes de información financiera (Grupo 2 o 3) el hecho de presentar un balance aislado de un solo mes, sin estados financieros comparativos con el año anterior y sin notas o revelaciones?**

**¿Es legalmente aceptable que una administración o contador nieguen el derecho de inspección bajo el argumento de que "no es obligatorio llevar libros registrados"?**

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre "la manera de llevar contabilidad la PH". Para la propiedad horizontal le recomendamos revisar, el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en la cual expone lo siguiente:

**"(...) XVI. Estados Financieros**

*(...) Los estados financieros de propósito general son aquellos que pretenden satisfacer las necesidades de usuarios que no pueden solicitar informes personalizados a la medida de sus necesidades específicas. Los marcos técnicos normativos establecen los requisitos para un conjunto completo de estados financieros. (...)"*

En el mismo capítulo se describe la composición del juego completo de estados financieros, de conformidad con el marco técnico normativo contable aplicable. Asimismo, se desarrolla el objetivo de los estados financieros y se exponen los principales aspectos que deben observarse para su preparación y presentación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, incluyendo la frecuencia de presentación de la información, el principio de uniformidad y otros requerimientos relevantes.

En relación con la inspección de la contabilidad, el mismo capítulo del Documento de Orientación señala lo siguiente:

*"Bajo la responsabilidad del Administrador de la copropiedad se debe llevar la contabilidad de la persona jurídica. Si existe Consejo de Administración, el Administrador debe presentarles para su conocimiento y aprobación, antes de ser presentados a la asamblea, los estados financieros de fin de ejercicio, el informe de gestión y el presupuesto de ingresos y egresos para la siguiente vigencia en consideración al artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.*

*Con base en ello, el Consejo de Administración y el Administrador presentan a la Asamblea de Propietarios los estados financieros de fin de ejercicio y el presupuesto anual de ingresos y gastos, preparados por ellos para su aprobación o desaprobación.*

*No existiendo norma expresa sobre el ejercicio del derecho de inspección de los libros y documentos que se presentarán a la asamblea, si el reglamento de propiedad guarda silencio al respecto, se recomienda que el administrador someta a aprobación de la asamblea un procedimiento para la realización del derecho de inspección, donde se acuerde la forma como se*

**Carrera 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

*realizará, las fechas en las que se podrá ejercer el derecho, y los documentos que se deben poner a disposición de los copropietarios para permitirles que puedan inspeccionar la contabilidad de la copropiedad.”*

En consecuencia, la preparación y presentación de los estados financieros debe efectuarse de conformidad con los requerimientos previstos en el marco técnico normativo aplicable a la entidad, incluyendo, cuando corresponda, los aspectos relacionados con su composición, información comparativa y revelaciones.

Respecto de la afirmación según la cual no sería obligatorio llevar libros registrados, el CTCP reitera que la obligación legal consiste en llevar contabilidad y conservar los libros y soportes contables de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. En efecto, el artículo 175 del Decreto Ley 019 de 2012 modificó el artículo 28 del Código de Comercio y suprimió la obligación de inscribir los libros de contabilidad en el registro mercantil. En consecuencia, el ordenamiento jurídico colombiano no exige el registro de los libros de contabilidad ante ninguna autoridad como requisito para el cumplimiento de dicha obligación.

**5. ¿Qué conductas e infracciones al Código de Ética Profesional (Ley 43 de 1990) cometen un Contador Público y un Revisor Fiscal que avalan, firman o certifican estados financieros o saldos de cartera judiciales, conociendo que la entidad opera sin libros oficiales registrados, con soportes duplicados y con inconsistencias graves en sus registros de identificación ante el Estado (RUT)?**

La eventual responsabilidad disciplinaria de un contador público o de un revisor fiscal no puede determinarse a partir de los supuestos planteados en la consulta, pues ello corresponde al análisis de hechos y pruebas cuya competencia recae en las autoridades respectivas. Adicionalmente, se reitera que el ordenamiento jurídico colombiano no exige el registro de los libros de contabilidad ante ninguna autoridad como requisito para su validez, por lo que la eventual responsabilidad disciplinaria de un profesional de la contaduría pública no puede fundamentarse exclusivamente en ese supuesto.

En el Documento de Orientación se describen las funciones del contador público y del revisor fiscal en una propiedad horizontal. No obstante, el incumplimiento de uno o varios de los principios de ética profesional consagrados en la Ley 43 de 1990, así como de las disposiciones contenidas en el Anexo 4 -2019 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, podrá dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias por parte del Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, cuando como resultado del correspondiente proceso disciplinario, se establezca que las actuaciones del profesional de la contaduría pública contravinieron dichas disposiciones.

Para profundizar en las responsabilidades del contador público y del revisor fiscal, pueden consultarse los siguientes conceptos emitidos por este organismo:

| No.                       | CONCEPTO                                              | FECHA      |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| <a href="#">2023-0515</a> | Propiedad Horizontal – Responsabilidad del contador   | 10/10/2023 |
| <a href="#">2024-0065</a> | Responsabilidad del revisor fiscal y del contador     | 13/02/2024 |
| <a href="#">2024-0146</a> | Responsabilidades del contador público                | 20/03/2024 |
| <a href="#">2024-0217</a> | Responsabilidad revisor fiscal en PH                  | 2/05/2024  |
| <a href="#">2025-0236</a> | Responsabilidad y alcance del R. F. en Copropiedades. | 11/08/2025 |
| <a href="#">2025-0283</a> | Responsabilidad del revisor fiscal en PH              | 7/10/2025  |
| <a href="#">2025-0307</a> | Responsabilidad profesional del contador              | 11/11/2025 |

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 H.**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez  
Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez H.  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.

**Carrera 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)