

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-028785
Fecha de Radicado	01 de octubre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0594
Tema	Propiedad Horizontal-Registro de libros de contabilidad

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(…) 1. Las propiedades horizontales deben inscribir libros, en caso de que sea así, cual es la entidad competente para este registro. Por favor indicar el fundamento legal de esta respuesta.*

*2. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1625 de 2016 y sus modificatorios especialmente el artículo 1.2.1.5.4.5 indica que **“Libro de actas**. 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 Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)”.*

*En este sentido, podemos interpretar que la inscripción de libros de actas debe adelantarse ante la DIAN. En caso de ser así, cual es el procedimiento para realizar este acto. Existe alguna excepción para efectuar la inscripción de esta manera.*

*3. A que, obedece este cambio en la inscripción de libros, existe alguna otra entidad que sea competente para realizar la inscripción de libros de entidades de propiedad horizontal.”*

**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

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Aunque en numerosos conceptos emitidos por parte del CTCP<sup>1</sup>, se menciona que los libros de contabilidad de una propiedad horizontal deben registrarse en la DIAN, la legislación sobre la materia ha venido siendo modificada, de tal manera que consultando la normativa legal (DUR 1625 de 2016), encontramos lo siguiente:

*“Artículo 1.2.1.5.4.4. Libros de contabilidad. 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 están obligados a llevar los libros contabilidad de conformidad con los marcos técnicos normativos contables y ser registrados cuando hubiere lugar a ello”.*

*“Artículo 1.2.1.5.4.5. Libro de actas. 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.”*

*“Artículo 1.2.1.5.15. Libros de contabilidad. Todos los contribuyentes sujetos al régimen tributario especial están obligados a llevar libros de contabilidad debidamente registrados de conformidad con las normas legales vigentes, ante la Cámara de Comercio o la Dirección Seccional de Impuestos con competencia en el domicilio principal de la entidad, o ante cualquier organismo público que tenga facultad para reconocer su personería jurídica”.*

*“Artículo 1.2.1.5.16. Libro de actas. El libro de actas de la asamblea general o máximo órgano directivo que haga sus veces, constituye el soporte y prueba de las decisiones adoptadas por la misma. Deberá registrarse conjuntamente con los demás libros de contabilidad, conforme con las normas vigentes sobre la materia, para que adquiera pleno valor probatorio”.*

*“Artículo 1.6.1.1.10. Libros de contabilidad de las organizaciones sindicales. Las entidades sometidas al control y vigilancia del Departamento Administrativo de la Economía Solidaria y las organizaciones sindicales vigiladas por el Ministerio de Trabajo, no estarán obligadas a registrar los libros de contabilidad en oficinas de la Administración de Impuestos (hoy Direcciones Seccionales) y se regirán por las disposiciones especiales que, en cuanto al registro de libros y exigencias contables, les sean aplicables”.*

---

<sup>1</sup> CTCP 8 del 2002, CTCP 73 de 2005, CTCP 812 de 2019, Documento de Orientación Técnica No 15 sobre Copropiedades de uso residencial o mixto,

Las entidades mencionadas en el artículo anterior corresponden con:

- **Artículo 1.2.1.5.1.2. Entidades contribuyentes del Régimen Tributario Especial.** Las asociaciones, fundaciones y corporaciones constituidas como entidades sin ánimo de lucro. Las instituciones de educación superior aprobadas por el ICFES que sean entidades sin ánimo de lucro. Los hospitales constituidos como personas jurídicas, sin ánimo de lucro. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que realicen actividades de salud, siempre y cuando obtengan permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud y Protección Social, o por las autoridades competentes. Las ligas de consumidores. Siempre que desarrollen las actividades meritorias enumeradas en el artículo 359 del Estatuto Tributario.
- **Artículo 1.2.1.5.2.1.** Cooperativas, sus asociaciones, uniones, ligas centrales, organismos de grado superior de carácter financiero, las asociaciones mutualistas, instituciones auxiliares del cooperativismo, confederaciones cooperativas, previstas en la legislación cooperativa, vigiladas por alguna Superintendencia u organismo de control, pertenecen al Régimen Tributario Especial
- **Artículo 1.2.1.5.3.1.** Este artículo hace referencia a las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario por ser comerciales o de uso mixto, y excluye a las de uso residencial.

Respecto de los libros de actas, la Ley 675 de 2001, en su artículo 47, establece:

*“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.(...)*

*La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite”.*

De acuerdo con lo anterior, y tratándose de propiedad horizontal, tan solo las propiedades horizontales contribuyentes del régimen ordinario deberán registrar sus libros de contabilidad y libros de actas ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales- Dian.

**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

En conclusión, si la propiedad horizontal es residencial, no existe una norma que obligue a registrar los libros de contabilidad y de actas ante la DIAN, o la Cámara de Comercio o entidad similar, por lo que en este caso la propiedad horizontal conservará los libros de contabilidad y de actas en medio físico o digital, según se considere más apropiado.

Finalmente, y en lo referente al tema planteado, este concepto recoge los conceptos que se hayan emitido anteriormente.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

**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