

CTCP  
Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**JUAN CARLOS NIETO SUÁREZ**  
E-mail: [comiteconvivenciapsm@gmail.com](mailto:comiteconvivenciapsm@gmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-015293

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	07 de julio de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0642 CONSULTA
Código referencia tema	R-3-205 ESTADOS FINANCIEROS EN COPROPIEDADES

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) Soy integrante del comité de convivencia del Conjunto Residencial Praderas de Santa Monica I, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar. Nuestro Conjunto, cuenta con 72 unidades residenciales y una cuota aproximada de \$130.000 por apartamento. Se solicitó a nuestra contadora la presentación de los libros contables y ella manifiesta que no estamos obligados a llevarlos y que con la información digital es suficiente.*

**PREGUNTA:**

*¿En P.H. no se está obligado a llevar libros contables y de ser así, es potestad nuestra exigirlos a la contadora?  
(...) "*

**RESUMEN**

*La contabilidad está sujeta a un régimen legal que implica llevar libros de contabilidad tanto oficiales como auxiliares, donde se registren las transacciones y otros sucesos o eventos económicos. Para el caso de las entidades sin ánimo de lucro el tema de la obligatoriedad de libros de contabilidad está descrito en el Art. 774 del Estatuto Tributario, y en el Art. 2º del Decreto 2500 de 1986. Además de lo anterior se debe tener en cuenta que el Art. 175 del Decreto 0019 de 2012 (conocido como decreto anti tramites) eliminó del Núm. 7º del Art. 28 del C. Co., la obligación de registrar los libros de contabilidad de los comerciantes, manteniendo la obligatoriedad solo para los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asambleas y juntas de socios. Igualmente el artículo 10 de la Ley 43 de 1990 alude a dicha obligación.*

**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 RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos:

Acerca de la pregunta planteada por la consultante, en la Orientación Técnica No. 15 – “Copropiedades de uso residencial o mixto”, se manifiesta lo siguiente:

### *“Libros de Contabilidad*

*La contabilidad está sujeta a un régimen legal que implica llevar libros oficiales donde se registren las transacciones y otros sucesos o eventos económicos. Para el caso de las entidades sin ánimo de lucro el tema de la obligatoriedad de libros de contabilidad está descrito en el Art. 774 del Estatuto Tributario, y en el Art. 2º del Decreto 2500 de 1986. Además de lo anterior se debe tener en cuenta que el Art. 175 del Decreto 0019 de 2012 (conocido como decreto anti tramites) eliminó del Núm. 7º del Art. 28 del C. Co., la obligación de registrar los libros de contabilidad de los comerciantes, manteniendo la obligatoriedad solo para los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asambleas y juntas de socios.*

*Este Decreto no se refirió a las sociedades sin ánimo de lucro ni a las sociedades civiles, por lo que algunos han interpretado que dicha eliminación también aplica para las copropiedades. Sobre este tema, le corresponde a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, establecer si los requisitos de registro de los libros en la Dian han sido eliminados, ya que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema.*

*Otro aspecto relacionado con los libros obligatorios y las normas sobre su registro es el relacionado con la derogatoria del Decreto 2649 de 1993, a partir de la fecha en que se apliquen los nuevos marcos técnicos normativos. Derogado este decreto, se tendrán en cuenta las directrices especiales de las autoridades de supervisión o las orientaciones del CTCP, u otras disposiciones que establezcan la lista de los libros de contabilidad obligatorios. También se considerarán los requerimientos generales del Código de Comercio.*

*Por ejemplo:*

*▣ El Art. 48 del C. Co., determina que los procedimientos para registrar las operaciones deben facilitar “...el conocimiento y prueba de la historia clara, completa y fidedigna de los asientos individuales y el estado general de los negocios.”*

*▣ El Art. 51 del C. Co., aclara que los libros deben estar soportados por “comprobantes que sirvan de respaldo a las partidas asentadas” en ellos y por la correspondencia pertinente.*

*▣ El Art. 53 del C. Co., establece que “En los libros se asentarán en orden cronológico las operaciones mercantiles y todas aquellas que puedan influir en el patrimonio del comerciante, haciendo referencia a los comprobantes de contabilidad que las respalden...”*

**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

¶ El Art. 55 del C. Co., se refiere al archivo de los soportes contables y el Art. 56 permite amplitud en el medio utilizado para llevar los libros, incluyendo medios electrónicos, con tal de que “garanticen en forma ordenada la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, así como su conservación.”

¶ El Art. 264 de la Ley 1564 de 2012, establece que los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles.

Otros aspectos sobre los libros de contabilidad pueden ser consultados en la orientación No. 001 expedida por este Consejo, la cual está disponible en [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones.”

Adicionalmente, debemos citar el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual establece:

“Son funciones del administrador:

(...)

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

(...)”

En conclusión, la contabilidad se lleva mediante registros debidamente soportados, en libros tanto oficiales y auxiliares, independientemente que éstos se lleven en forma manual o electrónica, siendo de ellos de donde se toma la información para la preparación de los estados financieros. Es por ello que el artículo 10 de la Ley 43 de 1990 referente a la fe pública establece la presunción de que:


“(…) Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado **fielmente de los libros**, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance.” Resalto fuera de texto

Por tanto, la copropiedad debe llevar libros de contabilidad y la responsabilidad en cuanto a su diligenciamiento y manejo es responsabilidad del administrador.

La Orientación Técnica No. 15 “Copropiedades de uso residencial o mixto”, está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona,  
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano / 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



Radicación relacionada: 1-2020-015293

CTCP

Bogota D.C, 11 de agosto de 2020

Señor  
JUAN CARLOS NIETO SUÁREZ  
comiteconvenciapsm@gmail.com; emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0642

Saludo:  
Por este medio, remitimos respuesta a su consulta

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

**Jesús María Peña Bermúdez**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0642 LIBROS OFICIALES EN COPROPIEDADES\_JMPB.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT