

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2022-034138               |
| Fecha de Radicado     | 11 de noviembre de 2022     |
| Nº de Radicación CTCP | 2022-0566                   |
| Tema                  | Inquietudes - Copropiedades |

**CONSULTA (TEXTUAL)**

“(...)

- 1) Se indique las normas y el sistema contable que debe tener el Conjunto Residencial (...) del municipio de Soacha. Que consta de 336 unidades residenciales distribuidas en 14 torres y es de estrato 2.
- 2) Indicar la obligatoriedad de cumplir con las NIIF.
- 3) Indicar la obligatoriedad de realizar las conciliaciones bancarias, los recibos de caja por ingresos y las formas de hacerlos.
- 4) Indicar la obligatoriedad de contar con un auditor de cuentas, ya que no se requiere el revisor fiscal.
- 5) Indicar la obligatoriedad de cumplir con las normas de archivo y cuál es la que nos corresponde. (Qué puede ser virtual y qué físico)
- 6) La demás información que el CTCP considere necesaria para garantizar el ejercicio contable en forma adecuada en el Conjunto Residencial Parques de San José. (...)”

**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:

Es importante anotar, que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría, asesoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento o revisoría fiscal. Como se indicó antes, las orientaciones son de naturaleza general y abstracta, por cuanto al CTCP no le es posible conocer todos los hechos y circunstancias que rodean el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un hecho económico o de las actuaciones desarrolladas por contadores públicos, cualquiera que sea su rol, ante terceros.

**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 cuanto a las preguntas formuladas se le indica:

- 1) *Se indique las normas y el sistema contable que debe tener el Conjunto Residencial (...) del municipio de Soacha. Que consta de 336 unidades residenciales distribuidas en 14 torres y es de estrato 2.*
- 2) *Indicar la obligatoriedad de cumplir con las NIIF.*

Acerca de las preguntas 1 y 2, este Concejo se ha manifestado en el concepto 2019-179 con fecha de radicación 21-02-19 y en el cual se planteó:

“(…)

El artículo 51 de la ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, establece la obligación de llevar contabilidad en las copropiedades, de la siguiente manera:

*“ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*(…)*

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

*(…)”*

Teniendo en cuenta el artículo anterior, es importante establecer lo siguiente:

- La propiedad horizontal al constituirse como una persona jurídica, dentro del alcance del artículo 51 de la ley 675 de 2001, se encuentra obligada a llevar contabilidad y tal como lo señala el artículo 45 de la Ley 190 de 1995.
- Al encontrarse obligada a llevar contabilidad, debe clasificarse dentro de los grupos establecidos en el Decreto 2420 de 2015, y sus posteriores modificaciones, de la siguiente manera:

| Condición   | Grupo 2 | Grupo 3 |
|---|---------|---------|
| Propiedades horizontales con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales inferiores a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2) <sup>1</sup> . |         | X       |
| Entidades que no cumplan el requisito anterior  | X       |         |

<sup>1</sup> Para ser clasificada en el Grupo 3, la persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad debe cumplir las tres condiciones. El incumplimiento de alguna de ellas generaría que la entidad fuera clasificada en el Grupo 2, o en el Grupo 1, si cumple las condiciones.

**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



3) Indicar la obligatoriedad de realizar las conciliaciones bancarias, los recibos de caja por ingresos y las formas de hacerlos.

En cuanto a la pregunta 3, en el concepto 2018-0991, se manifiesta:

“La normatividad actual indica lo siguiente, respecto de la contabilidad, sus soportes y la forma como debe llevarse:

| Descripción  | Detalle   |
|--|---|
| Soportes (artículo 6 del anexo 6 DUR 2420 de 2015, anterior artículo 123 Decreto 2649 de 1993)                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren.</li> <li>los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación.</li> <li>los soportes pueden conservarse en el idioma en el cual se hayan otorgado, así como ser utilizados para registrar las operaciones en los libros auxiliares o de detalle.</li> </ul>   |
| Comprobantes de contabilidad (artículo 7 del anexo 6 DUR 2420 de 2015, anterior artículo 124 Decreto 2649 de 1993) | <ul style="list-style-type: none"> <li>las partidas asentadas en los libros de resumen y en aquél donde se asienten en orden cronológico las operaciones, deben estar respaldadas en comprobantes de contabilidad elaborados previamente.</li> <li>los comprobantes de contabilidad deben prepararse con fundamento en los soportes, por cualquier medio y en idioma castellano.</li> <li>los comprobantes de contabilidad deben ser numerados consecutivamente, con indicación del día de su preparación y de las personas que los hubieren elaborado y autorizado.</li> <li>se debe indicar la fecha, origen, descripción y cuantía de las operaciones, así como las cuentas afectadas con el asiento.</li> <li>la descripción de las cuentas y de las transacciones puede efectuarse por palabras, códigos o símbolos numéricos, caso en el cual deberá registrarse en el auxiliar respectivo el listado de códigos o símbolos utilizados según el concepto a que correspondan.</li> <li>los comprobantes de contabilidad pueden elaborarse por resúmenes periódicos, a lo sumo mensuales.</li> <li>los comprobantes de contabilidad deben guardar la debida correspondencia con los asientos en los libros auxiliares y en aquel en que se registren en orden cronológico todas las operaciones.</li> </ul> |
| Libros (artículo 8 del anexo 6 DUR 2420)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>los estados financieros deben ser elaborados con fundamento en los libros en los cuales se hubieren asentado los comprobantes.</li> </ul>  |

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

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



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

| <i>Descripción</i>   | <i>Detalle</i>   |
|--|--|
| <i>de 2015, anterior artículo 125 Decreto 2649 de 1993)</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>los libros deben conformarse y diligenciarse en forma tal que se garantice su autenticidad e integridad.</i></li> <li>• <i>cada libro, de acuerdo con el uso a que se destina, debe llevar una numeración sucesiva y continúa. Las hojas y tarjetas deben ser codificadas por clase de libros.</i></li> </ul>  |
| <i>Libros (artículo 8 del anexo 6 DUR 2420 de 2015, anterior artículo 125 Decreto 2649 de 1993)</i>                      | <p><i>Una entidad debe llevar los libros necesarios para:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. asentar en orden cronológico todas las operaciones, bien en forma individual o por resúmenes globales no superiores a un mes.</i></li> <li><i>2. establecer mensualmente el resumen de todas las operaciones por cada cuenta, sus movimientos débito y crédito, combinando el movimiento de los diferentes establecimientos.</i></li> <li><i>3. determinar la propiedad del ente, el movimiento de los aportes de capital y las restricciones que pesen sobre ellos.</i></li> <li><i>4. permitir el completo entendimiento de los anteriores. Para tal fin se deben llevar, entre otros, los auxiliares necesarios para:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a) conocer las transacciones individuales, cuando estas se registren en los libros de resumen en forma global.</i></li> <li><i>b) establecer los activos y las obligaciones derivadas de las actividades propias de cada establecimiento.</i></li> <li><i>c) conocer los códigos o series cifradas que identifiquen las cuentas, así como los códigos o símbolos utilizados para describir las transacciones.</i></li> <li><i>d) controlar el movimiento de las mercancías, sea por unidades o por grupos homogéneos.</i></li> <li><i>e) conciliar los estados financieros básicos con aquellos preparados sobre otras bases comprensivas de contabilidad.</i></li> </ol> </li> <li><i>5. dejar constancia de las decisiones adoptadas por los órganos colegiados de dirección, administración y control del ente económico.</i></li> <li><i>6. cumplir las exigencias de otras normas legales.</i></li> </ol> |
| <i>Forma de llevar los libros (artículo 11 del anexo 6 DUR 2420 de 2015, anterior artículo 128 Decreto 2649 de 1993)</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>se aceptan, aquellos que sirven para registrar las operaciones en forma mecanizada o electrónica, para los cuales se utilicen máquinas tabuladoras, registradoras, contabilizadoras, computadores o similares. El ente económico debe conservar los medios necesarios para consultar y reproducir los asientos contables.</i></li> <li>• <i>en los libros se deben anotar el número y fecha de los comprobantes de contabilidad que los respalden.</i></li> <li>• <i>las cuentas, tanto en los libros de resumen como en los auxiliares, deben totalizarse por lo menos a fin de cada mes, determinando su saldo.</i></li> </ul>   |
| <i>Forma de llevar los libros (artículo 11 del anexo 6 DUR 2420 de 2015, anterior</i>                                    | <p><i>En los libros está prohibido:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>alterar en los asientos el orden o la fecha de las operaciones a que éstos se refieren.</i></li> <li>• <i>dejar espacios que faciliten intercalaciones o adiciones al texto de los asientos o a continuación de estos.</i></li> </ul>  |

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

| Descripción                        | Detalle  |
|------------------------------------|--|
| artículo 128 Decreto 2649 de 1993) | <ul style="list-style-type: none"> <li>en los libros de contabilidad producidos por medios mecanizados o electrónicos no se consideran "espacios en blanco" los renglones que no es posible utilizar, siempre que al terminar los listados los totales de control incluyan la integridad de las partidas que se han contabilizado.</li> <li>hacer interlineaciones, raspaduras o correcciones en los asientos.</li> <li>borrar o tachar en todo o en parte los asientos.</li> <li>arrancar hojas, alterar el orden de estas o mutilar los libros.</li> </ul> |

4) Indicar la obligatoriedad de contar con un auditor de cuentas, ya que no se requiere el revisor fiscal.

Respecto de esta pregunta en el Concepto 2021-0075, este Consejo expuso:

“Para efectos de dar respuesta a su consulta, es conveniente aclarar que legalmente no existen funciones o requerimientos legales relacionados con la auditoría interna en entidades del sector privado, por lo que es la entidad quien debe establecer los requisitos (profesión, inhabilidades, incompatibilidades y demás), funciones y forma como realizar el trabajo del auditor interno.

Cuando una entidad del sector privado instituye una función relacionada con la auditoría interna, podrá (pero no es un requisito obligatorio) observar lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna, publicadas por el Instituto de Auditores Internos de Colombia, en el siguiente enlace:

<https://www.iiacolombia.com/resource/ippfNormas.pdf> (...)”

5) Indicar la obligatoriedad de cumplir con las normas de archivo y cuál es la que nos corresponde. (Qué puede ser virtual y qué físico)

Acerca de la inquietud No. 5, invitamos al peticionario a revisar los siguientes conceptos emitidos sobre el particular, por parte del CTCP:

| No.       | CONCEPTO                            | FECHA      |
|-----------|-------------------------------------|------------|
| 2018-559  | PH - R - SOPORTES CONTABLES         | 11/07/2018 |
| 2020-0843 | Soportes contables - PH             | 02/10/2020 |
| 2021-0426 | Soportes contables - PH             | 22/09/2021 |
| 2021-0699 | Soportes contables - PH             | 24/12/2021 |
| 2022-0080 | Elaboración soportes contables - PH | 17/03/2022 |

Adicionalmente, le sugerimos en relación con las diferentes operaciones y su registro o asientos contables considerar lo indicado en el DUR 2420 de 2015, anexo 6. Los conceptos antes citados pueden

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

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



GD-FM-009.v20



consultarse en el siguiente enlace <http://www.ctcp.gov.co/conceptos> y considerar lo indicado en el Código de Comercio:

- El Art. 55 del C. Co., el cual se refiere al archivo de los soportes contables; 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 (Código General del Proceso), acorde con el artículo 15 de la Constitución Política, establece que los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles.

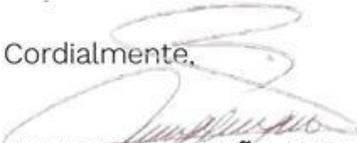
(...)”

*6) La demás información que el CTCP considere necesaria para garantizar el ejercicio contable en forma adecuada en el Conjunto Residencial Parques de San José.*

- Independientemente de la clasificación de la propiedad horizontal en grupo 1, 2 o 3, Le recomendamos estudiar el Documento de Orientación Técnica No 15, Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3), donde complementará lo relacionado en materia contable y la cual puede consultarse en el siguiente enlace: [http://www.ctcp.gov.co/ctcp\\_publicaciones.php](http://www.ctcp.gov.co/ctcp_publicaciones.php)

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se cifió 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.



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano R / Jairo Cervera

**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