



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Bogotá D. C., **22 AGO. 2013**

Señora  
**LEONOR VARGAS SUAREZ**  
[lolitavarsuarez@gmail.com](mailto:lolitavarsuarez@gmail.com)

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	20 de Mayo de 2013
Entidad de Origen	CONSULTA TRASLADADA DIAN.
Nº de Radicación CTCP	2013-157 – CONSULTA
Tema	OBLIGACIÓN DE LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL – INCONSISTENCIAS EN ESTADOS FINANCIEROS- INSTAURACIÓN DE QUEJAS.

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 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL) Para una comprensión didáctica y sencilla de su consulta la relacionaremos de manera numerada**

1. *"...quiero saber si un conjunto residencial esta en la obligación de llevar libros contables contando con el hecho de que se posee un contrato con un contador publico titulado. La inquietud obedece al hecho de que en la Asamblea General de Copropietarios no se presentaron dichos libros contables. Me parece que es un error del contador sobretodo si es la misma persona la que lleva contabilidad del conjunto los últimos cinco años.*
2. *De igual manera quisiera saber si es posible instaurar alguna queja contra el contador ya que los estados financieros presentan inconsistencias como por ejemplo la contabilización de facturas sin los requisitos de ley como son razón social, nit, dirección, teléfono y detalle y valor del producto. Al ser interrogado al respecto informo haber cargado todas estas facturas a nombre de una cuenta de la administración, que tampoco aparece relacionada en los estados financieros..." (sic)*

**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.



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Con respecto a su inquietud número 1, nos permitimos precisar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 *“La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”* Subrayado fuera del texto; y el artículo 33 de esta misma Ley, establece: *“ la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”.*

De lo anterior se infiere que la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal no es contribuyente de impuestos, pero si es declarante y como tal debe llevar contabilidad. Ahora bien si además tiene la obligación de tener Revisor Fiscal, ello indica que sus estados financieros deben ser dictaminados para lo cual previamente deben ser certificados, de donde resulta que tiene que llevar contabilidad y por lo tanto llevar y conservar libros de contabilidad.

Así mismo el título III (De las normas sobre registros y libros) del decreto 2649 de 1993 y el numeral 3.5.4 de la Orientación Profesional del CTCP de Julio de 2008 sobre propiedad horizontal, establece la obligatoriedad de llevar y conservar los libros y papeles de contabilidad en las entidades obligadas a llevar contabilidad y por ende las entidades de propiedad horizontal.

En referencia con la inquietud número 2, la entidad Autoridad Disciplinaria para verificar el ejercicio profesional del contador público es la Junta Central de Contadores, y es discrecional de su parte radicar una queja o inconformidad con respecto al desarrollo del ejercicio profesional del contador público.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

  
**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
Presidente

Proyectó: AC  
Consejero Ponente: LACR  
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203  
Bogotá, D.C. Colombia