

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-009262
Fecha de Radicado	26 de marzo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0091
Tema	Varios P.H. Reconstrucción de la contabilidad, derecho de inspección.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

- 1. A sabiendas que la Junta de Contadores negó la sanción de una contadora que actuó con irregularidad y por esta negligencia se mantuvieron manejos irregulares dentro de la copropiedad, puedo insistir en solicitar el desarchivo de ese caso y la denuncia de las nuevas contadores, una por abandono y omisión en la entrega de cargo, que aun que no se conozca el contrato el certificado expedido por el nuevo administrador dice que se negó a entregar lo correspondiente a los soportes del ejercicio Enero 01 a Diciembre 31 de 2022, y a la otra contadora por negarse a cumplir con el DUR 2420 de 2015, anexo 6 Art. 18, al negarse a reconstruir la contabilidad?*
- 2. El administrador y el consejo de administración pueden arbitrariamente negarse a cumplir con la reconstrucción de la contabilidad y seguir con cuentas amañadas a su propio parecer sin que exista un inventario de corte?*
- 3. Cuando se trata de documentos de contabilidad de Propiedad Horizontal, cuales se consideran que son documentos públicos y cuales son documentos privados si todos están firmados o por el administrador, o por el contador, o por el Presidente del consejo de administración aunque sean medios magnéticos entregados a la DIAN?*
- 4. La DIAN tiene copia de los estados financieros de las copropiedades cuando se entregan retenciones? Si es así, un particular les puede pedir copia de estos estados financieros?*
- 5. La DIAN los puede investigar por estas irregularidades?*
- 6. Puedo hacer que un contador Público realice la reconstrucción de la deuda de los inmuebles apto 104 y garaje 8 y presentarlos como medio de reconstrucción de esta contabilidad?*

Calle 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
www.ctcp.gov.co

7. *Cómo puedo hacer que se realice una auditoría si NO HAY DOCUMENTOS a los que se pueda acceder solo porque presuntamente los están ocultando.*

8. *Que puedo hacer desde las normas contables, para exigir al administrador y a los consejeros de administración cumplir con el DUR 2420 de 2015 Anexo 6 Art. 18?*

9. *Que delito es este, cuando los administradores, los miembros del consejo de administración y algunos assembleístas crearon la fachada de la pérdida de la contabilidad para no ser investigados?*

10. *¿Qué puedo hacer desde la normatividad contable para detener este abuso?*

(...)"

RESUMEN:

Las copropiedades, son personas jurídicas que se originan en la constitución de la propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos; su creación, registro, funcionamiento y ejercicio de la administración y órganos de dirección están regidas por la Ley 675 de 2001 (Régimen de propiedad horizontal); por su calidad están obligadas a llevar contabilidad y el ejercicio del contador público se sustenta con base a los marcos normativos que rigen la profesión como son la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, la Ley 222 de 1995, el Código de Comercio, el DUR 2420 de 2015, entre otros.

El Documento de Orientación Técnica DOT N° 15 – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, emitido por el CTCP, y actualizado en junio de 2024, constituye una guía técnica que orienta el ejercicio de la profesión contable a los responsables de las entidades pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.

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:

Previamente a considerar y responder cada una de las preguntas, es importante advertir que tanto el artículo 28 del [CPACA](#) como la jurisprudencia del Consejo de Estado y la Corte Constitucional concuerdan en que los conceptos emitidos por las entidades públicas tienen un alcance limitado a la orientación y consulta general sobre la interpretación normativa, carecen de fuerza vinculante y no están llamados a solucionar controversias particulares ni a definir de manera concluyente los derechos o deberes de los administrados en casos concretos. Para ello, existen otros mecanismos administrativos o judiciales.

En este orden de ideas, respecto a lo expuesto por el peticionario, es importante advertir que el CTCP únicamente se pronuncia sobre aspectos relacionados con los marcos técnicos normativos en materia contable y de aseguramiento, de manera general mas no específica y/o particular.

- 1. A sabiendas que la Junta de Contadores negó la sanción de una contadora que actuó con irregularidad y por esta negligencia se mantuvieron manejos irregulares dentro de la copropiedad, puedo insistir en solicitar el desarchivo de ese caso y la denuncia de las nuevas contadores, una por abandono y omisión en la entrega de cargo, que aun que no se conozca el contrato el certificado expedido por el nuevo administrador dice que se negó a entregar lo correspondiente a los soportes del ejercicio Enero 01 a Diciembre 31 de 2022, y a la otra contadora por negarse a cumplir con el DUR 2420 de 2015, anexo 6 Art. 18, al negarse a reconstruir la contabilidad?*

Frente a esta petición el Consejo Técnico de la Contaduría Pública CTCP, en oportunidad, corrió traslado por competencia a la U.A.E. Junta Central de Contadores, según oficio No. 2-2025-008435, de fecha 3 de abril del año en curso, del cual se le remitió copia al correo electrónico por usted indicado en su petición.

- 2. El administrador y el consejo de administración pueden arbitrariamente negarse a cumplir con la reconstrucción de la contabilidad y seguir con cuentas amañadas a su propio parecer sin que exista un inventario de corte?*

El CTCP es un organismo de normalización técnica y asesoría en materia contable y de aseguramiento de la información; no tiene funciones de supervisión, inspección o control directo sobre la administración de las entidades, incluidas las copropiedades, por lo que no le corresponde intervenir en asuntos o de gestión interna como los planteados en su consulta.

Sin embargo, es importante mencionar que el administrador y el consejo de administración de una propiedad horizontal, de manera general, no pueden negarse a

cumplir con una decisión de la asamblea de copropietarios para la reconstrucción de la contabilidad y presentación de cuentas sin un inventario de corte cuando la contabilidad se ha perdido o no está disponible.

Ahora bien, si la propiedad horizontal cuenta con revisor fiscal, este profesional, con base en el artículo 207 del [Código de Comercio](#), tiene el deber de verificar que la contabilidad se lleve conforme a la ley y a la técnica contable. Ante la no reconstrucción de la contabilidad y la presentación de cuentas no soportadas, el revisor fiscal podrá evaluar abstenerse de emitir una opinión o emitir un dictamen con salvedades muy significativas, además de informar de la situación a las autoridades competentes. (ANEXO No. 6 - 2019 "ESTADOS FINANCIEROS EXTRAORDINARIOS, ASIENTOS, VERIFICACIÓN DE LAS AFIRMACIONES, PENSIONES DE JUBILACIÓN, Y NORMAS SOBRE REGISTRO y LIBROS" contenido en el Decreto Único Reglamentario [DUR 2420 de 2015](#))¹.

3. *Cuando se trata de documentos de contabilidad de Propiedad Horizontal ,(sic) cuales se consideran que son documentos públicos y cuales son documentos privados si todos están firmados o por el administrador, o por el contador, o por el Presidente del consejo de administración aunque sean medios magnéticos entregados a la DIAN?*

Los documentos contables en una copropiedad pueden ser públicos o privados. Los de acceso general a los copropietarios (públicos) son aquellos que reflejan la situación financiera y la gestión general de la copropiedad, incluyen pero no se limitan a: los libros de contabilidad principales (Diario, Mayor y Balances, Inventarios), los estados financieros (Estado de situación financiera (Balance General), Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y sus notas, las actas del consejo de administración y de la asamblea general de copropietarios, el presupuesto de ingresos y gastos aprobado y los informes de gestión de la administración y revisor

¹ **ARTICULO 18. PÉRDIDA Y RECONSTRUCCION DE LOS LIBROS.** *El ente económico debe denunciar ante las Autoridades competentes la pérdida, extravío o destrucción de sus libros y papeles. Tal circunstancia debe acreditarse en caso de exhibición de los libros, junto con la constancia de que los mismos se hallaban registrados, si fuere el caso.*

Los registros en los libros deben reconstruirse dentro de los seis (6) meses siguientes a su pérdida, extravío o destrucción, tomando como base los comprobantes de contabilidad, las declaraciones tributarias, los estados financieros certificados, informes de terceros y los demás documentos que se consideren pertinentes.

Cuando no se obtengan los documentos necesarios para reconstruir la contabilidad, el ente económico debe hacer un inventario general a la fecha de ocurrencia de los hechos para elaborar los respectivos estados financieros.

Se pueden reemplazar los papeles extraviados, perdidos o destruidos, a través de copia de los mismos que reposen en poder de terceros. En ella se debe dejar nota de tal circunstancia, indicando el motivo de la reposición.

fiscal (si lo hay), entre otros. Por su parte, los documentos privados, en el sentido de ser soportes internos, pero sujetos al derecho de inspección por los copropietarios, son documentos detallados que sirven de base y respaldo a las cifras y operaciones registradas en la contabilidad y presentadas en los estados financieros (respetando la protección de datos personales),

4. *La DIAN tiene copia de los estados financieros de las copropiedades cuando se entregan retenciones? Si es así, un particular les puede pedir copia de estos estados financieros?*
5. *La DIAN los puede investigar por estas irregularidades?*

Frente a estas peticiones, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública CTCP, en oportunidad, trasladó por competencia las mismas a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, según oficio No. 2-2025-008434, del 3 de abril del año en curso, del cual se le informó al correo electrónico indicado en su petición.

6. *Puedo hacer que un contador Público realice la reconstrucción de la deuda de los inmuebles apto 104 y garaje 8 y presentarlos como medio de reconstrucción de esta contabilidad?*

En la medida que la reconstrucción de la contabilidad indicada sea una obligación contractual con el contador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#), salvo orden de Autoridad, podrá la Asamblea de Copropietarios evaluar la situación y, si es del caso, decidir que el administrador solicite a dicho profesional el cumplimiento de la misma en el ámbito que resulte conducente. Para el efecto, le recomendamos revisar el [DOT 15 – Actualizado](#) - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, emitido por este organismo, en cuyo capítulo XVII, se contemplan las funciones del contador público en la propiedad horizontal, las responsabilidades acordes a su rol de acuerdo a lo establecido en el contrato laboral o de prestación de servicios profesionales. No obstante, relaciona que la atención directa a copropietarios en asuntos de cartera no es una función directa de su rol; a no ser que, esté previa y específicamente establecido en el contrato. (Ver Páginas 65 y 66 de la [DOT 15 actualizada](#)).

En este mismo documento en el capítulo XIV Obligatoriedad de llevar contabilidad (página 23) se observa: "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".

7. Cómo puedo hacer que se realice una auditoría si NO HAY DOCUMENTOS a los que se pueda acceder solo porque presuntamente los están ocultando

Desde la competencia de este organismo, le indicamos que las Normas de Auditoría aplicables en Colombia, exigen que el auditor obtenga evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar su opinión (Anexo 4-2019, compilado en el [DUR 2420 de 2015](#)).

En el ámbito de la gestión pública y la transparencia, el acceso a la documentación resulta fundamental para cualquier proceso de auditoría, pues constituye la base probatoria indispensable para sustentar el examen y evaluación de las actuaciones de las entidades.

Cuando se presentan obstáculos en la etapa previa o inicial de una auditoría, derivados de la disponibilidad de documentos esenciales por parte de quienes tienen la custodia de la información, ello configuraría un impedimento que imposibilita la adecuada ejecución del encargo de auditoría. Ante tal eventualidad, las acciones pertinentes se trasladan al ámbito de los mecanismos legales y de control dispuestos para compeler la entrega de la información y denunciar las presuntas conductas, dado que la falta de acceso a la documentación esencial constituye en sí misma una presunta irregularidad sujeta a investigación.

8. Que puedo hacer desde las normas contables, para exigir al administrador y a los consejeros de administración cumplir con el DUR 2420 de 2015 Anexo 6 Art. 18?

En primera instancia, sea oportuno mencionar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos administrativos de las copropiedades, como los planteados por el peticionario.

Desde la perspectiva de las normas contables y el marco legal colombiano, el administrador y los consejeros de administración, dado el caso, deben observar lo dispuesto en el Artículo 18 del Anexo 6 del [DUR 2420 de 2015](#) (reconstrucción de la contabilidad) con base en:

- Sus deberes legales como administradores de responsabilidad solidaria e ilimitada por los perjuicios causados por su incumplimiento (Artículo 200 del [Código de Comercio](#), artículo subrogado por el artículo 24 de la [Ley 222 de 1995](#)).
- Las funciones de fiscalización del revisor fiscal (Numeral 4 del artículo 207 del [Código de Comercio](#)), quien debe velar por que la contabilidad se lleve regularmente y se conserven los comprobantes, además de reportar las irregularidades.

Para hacer efectiva esta exigencia, se deben seguir los conductos regulares de comunicación y control dentro de la copropiedad (solicitudes formales a la administración, reporte al revisor fiscal, presentación del caso a la asamblea) y, de ser necesario, acudir a las autoridades competentes, según la causa.

Adicionalmente, el Artículo 2 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.

En armonía con lo anterior, el [DOT 15 – actualizado](#) - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, define en el capítulo XIV Obligatoriedad de llevar contabilidad (página 23) que: "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".**

En resumen, las copropiedades deben llevar contabilidad de acuerdo con el Anexo 2 o el Anexo 3 del [DUR 2420 de 2015](#), siguiendo las normativas y regulaciones mencionadas.

9. *Que delito es este, cuando los administradores, los miembros del consejo de administración y algunos asambleístas crearon la fachada de la pérdida de la contabilidad para no ser investigados?*

En primera instancia, sea oportuno reiterar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos administrativos de las copropiedades, como los planteados por el peticionario.

Sin perjuicio de lo anterior, es de anotar que, la tipificación precisa del delito o delitos dependerá de las circunstancias específicas del caso, cuya competencia para investigar y judicializar un delito recae en la Fiscalía General de la Nación, entidad encargada de adelantar la investigación penal.

10. *¿Qué puedo hacer desde la normatividad contable para detener este abuso?*

Desde la competencia de este organismo, le indicamos que, las normas contables no establecen directamente mecanismos coercitivos penales o administrativos, pero, sí imponen deberes y principios cuyo incumplimiento permite activar las vías legales y de control, según evaluación que deberán adelantar los accionantes. Tales deberes y principios son:

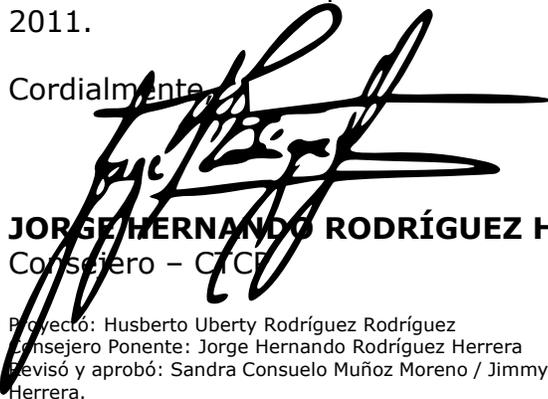
1. El principio de esencia sobre forma: La **presunta** simulación de la pérdida de la contabilidad atenta directamente contra la fiabilidad de la información financiera, ya que impide tener registros completos y verificables de las operaciones.
2. Desde la normatividad contable, cualquier persona interesada en la transparencia de la información financiera puede argumentar que la falta de una contabilidad debidamente soportada y reconstruida incumple los principios fundamentales de la contabilidad y vicia cualquier estado financiero que se presente sin resolver esta situación.
3. Exigir el Cumplimiento del Deber de los Administradores de Mantener la Contabilidad Regularmente (Numeral 5° del artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#) y [DUR 2420 de 2015](#)):
 - a. La normatividad contable impone al administrador la obligación de llevar y conservar debidamente los libros y papeles de la copropiedad. El Numeral 5° del artículo 51 de la [Ley 675 de 2001](#) impone la responsabilidad de los administradores en relación con la contabilidad sujeta a los principios y normas establecidas en el [DUR 2420 de 2015](#).
 - b. El Anexo 6 del Decreto 2270 de 2019, compilado en el [DUR 2420 de 2015](#) (que recoge disposiciones del derogado Decreto 2649 de 1993) detalla cómo se deben llevar los libros de contabilidad y la obligatoriedad de reconstruirlos en caso de pérdida (Artículo 18 del Anexo 6 del [DUR 2420 de 2015](#)).
 - c. Desde la Asamblea de Copropietarios (artículo 38 de la [Ley 675 de 2001](#)), se puede requerir formalmente a los administradores y al consejo de administración que demuestren el cumplimiento de su deber legal de mantener la contabilidad y, ante su "pérdida", exigir que procedan a su inmediata reconstrucción conforme al Artículo 18 del Anexo 6 del [DUR 2420 de 2015](#), utilizando los medios y soportes disponibles.
4. Con base en la normatividad indicada, igualmente puede requerir la actuación del revisor fiscal para que cumpla sus deberes de fiscalización.

En todo caso, la verificación de la o las solicitudes relacionadas con la **presunción** de registros contables inadecuados, ocultamiento de información, fachada de pérdida de información, ejecución irregular de las funciones y responsabilidades por cuenta del o los administradores, contador público; entre otros, que se tratan por la peticionaria en esta consulta, no son de competencia del CTCP, tal como se indica en el párrafo inicial; por cuanto, su alcance no abarca el brindar servicios de consultoría o asesoramiento particular. Por lo anterior, será adecuado que se adelanten los trámites correspondientes y pertinentes ante las entidades competentes, entre ellas la alcaldía local en la cual fue registrada e inscrita la propiedad horizontal, la Fiscalía General de la Nación, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, la U.A.E. Junta Central de Contadores; etc., según corresponda.

Nota: Se sugiere a la peticionaria para mayor orientación sobre la gestión contable en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#). Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

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 HERRERA
Consejero – CTC

Proyectó: Husberto Uberty Rodríguez Rodríguez
Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.