



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

Damos respuesta a su consulta en los siguientes términos: el artículo 63 y 64 de la Ley 675 de 2001 señala respecto a las Unidades Inmobiliarias Cerradas :

*"ARTÍCULO 63. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.*

*ARTÍCULO 64. CONSTITUCIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables." (Subrayado fuera de texto)*

Con base en los párrafos transcritos, las unidades inmobiliarias cerradas (UIC) se deben someter al régimen de la Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001.

Respecto a la consulta, el numeral 5° del artículo 51 de la citada Ley 675 de 2001 establece:

*"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."*

En consecuencia, se entiende que la UIC Galicia se encuentra obligada a llevar contabilidad de acuerdo con las funciones fijadas al administrador y por ende está en la obligación de cumplir con lo establecido en la Ley 1314 de 2009. Para tal efecto, la copropiedad debe evaluar los parámetros de clasificación contenidos en el Decreto 2420 de 2015 y ubicarse en el grupo que le corresponda de acuerdo con sus características.

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

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyecto: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F. / Daniel Sarmiento P. / Luis Henry Moya.

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Commutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11