

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-019599 / 1-2021-019600
Fecha de Radicado	28 de junio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0394
Tema	Propiedad Horizontal - Presupuestos

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) ¿En el presupuesto de propiedad horizontal se puede incluir como ingreso los intereses por mora efectivamente pagados por los copropietarios, teniendo como referencia el real del año anterior y la cartera en mora?”

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:

En relación con el tema del presupuesto, el documento de Orientación Técnica No. 015¹ Copropiedades de uso residencial y mixto (grupos 1, 2 y 3), emitida por el CTCP en 2015, indica lo siguiente:

“(…) El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

¹ Tomado de la Orientación Técnica No. 15 Propiedad Horizontal, tema El Presupuesto, página 15.



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA


(...) El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso de que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

(...) En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo, los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados”.

En conclusión, en un presupuesto de caja deben incluirse todos los conceptos mediante los cuales la copropiedad obtiene sus flujos de efectivo, por ello si podría estimarse el importe de efectivo que se espera recaudar por cuotas vencidas e intereses de mora de períodos anteriores. De la misma forma también se tendrán en cuenta los descuentos, y los niveles de cartera de cuotas futuras que no será recuperada.

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 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,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

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



GD-FM-009.v20