

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-003041
Fecha de Radicado	04 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0052
Tema	Inquietudes – Presupuesto Copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

“Atento saludo, me dirijo a Ustedes para solicitar concepto sobre la siguiente situación:

Como Administradora, recibí un conjunto, en el cual incluyeron los mantenimientos de áreas privadas, (piscinas y jardines de cada casa) en el presupuesto ordinario, y realizan el recaudo de estos conceptos a través de las cuentas de cobro mensuales como servicios adicionales de administración. La administración anterior incluso firmó contratos con terceros para la prestación de estos servicios en áreas privadas.

El resultado es una cartera morosa en mantenimientos que triplica el valor de la cartera morosa en cuotas de administración, generando déficit grave.

He manifestado al consejo mi oposición a este sistema, por su evidente inconveniencia, y por la improcedencia legal, con los resultados evidentemente nefastos para la ejecución presupuestal y en general los asuntos y responsabilidades que nos corresponden como propiedad horizontal, yo he indicado que debemos desmontar este presupuesto y ajustar la contabilidad sacando ingresos y gastos que no son del objeto social de la propiedad horizontal para el nuevo presupuesto 2022, limitando a la administración de las áreas comunes.

Por lo anterior yo propuse un presupuesto completamente limitado a áreas comunes, pero insisten en que les entregue el concepto técnico de la inconveniencia de un presupuesto que incluya mantenimientos y asuntos de áreas privadas, como el que describo.

Agradezco su concepto respecto de esta situación, para llegar con todos los argumentos técnicos y legales a la Asamblea general (...)

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

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:

Acerca de la consulta en cuestión, es preciso aclarar que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento. 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; sin embargo, en cuanto a la pregunta en cuestión, citaremos el contenido de la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), que sobre el presupuesto, menciona lo siguiente:

“EL PRESUPUESTO

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.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración (Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001), para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva (Ver: Núm. 2º y 4º del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001).

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 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.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo (Ver: Art. 31 de la ley 675 de 2001).

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución (Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001).

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

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 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,

Jimmy Jay Bolaños Tarra
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Angel Diaz / Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño T.

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño T./ Jesús María Peña Bermúdez / 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