



El progreso
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00547-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

RAÚL ENRIQUE CALDERÓN ESPAÑA

E-mail: reced71@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-011860 / 1-2019-013652

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	12 de abril de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0391-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Ejecución Presupuestal PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

Una copropiedad está obligada a elaborar un presupuesto anual, así como a evaluar periódicamente informes sobre su ejecución, por ello cuando se presenten desfases entre los valores presupuestados y los realmente ejecutados, o se genere un déficit por la falta de pago de las expensas comunes ordinarias, la administración de la entidad deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 675 de 2001, y a lo establecido en los estatutos de la copropiedad. Si los gastos proyectados son inferiores a los ejecutados, le corresponderá a la administración de la copropiedad dar las explicaciones pertinentes a la Asamblea de Copropietarios y al consejo de administración, así como sugerir alternativas y ejecutar las acciones necesarias para obtener los recursos que cubran dicho déficit, ya sea mediante cuotas extraordinarias o utilizando los recursos del fondo de imprevistos, conforme a las disposiciones legales y a lo establecido en los estatutos.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

“quisiera hacer una consulta relacionada con el documento de orientación técnica No. 15 (concepto técnico No. 15) que habla sobre las copropiedades; en la sección de presupuesto dice:

“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.”

¿La consulta consiste en que de acuerdo a este párrafo el administrador puede exceder los montos de los rubros del presupuesto?”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a la pregunta del peticionario, el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, define las expensas comunes en los siguientes términos:

“Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

También requiere a la conformación de un fondo de imprevistos, así:

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

"ARTÍCULO 35. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Por otra parte, dentro de las funciones de la Asamblea General incorporadas en el Art. 38 de la Ley 675 de 2001, se establece:

"ARTÍCULO 38 (...) 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.(...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso."

Consecuente con esto, según el Artículo 51 que reglamenta las funciones del administrador, establece:

"1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal."

De acuerdo con lo anterior, una copropiedad está obligada a elaborar un presupuesto anual, así como a evaluar periódicamente informes sobre su ejecución, por ello cuando se presenten desfases entre los valores presupuestados y los realmente ejecutados, o se genere un déficit por la falta de pago de las expensas comunes ordinarias, la administración de la entidad deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 675 de 2001, y a lo establecido en los estatutos de la copropiedad. Si los gastos proyectados son inferiores a los ejecutados, le corresponderá a la administración de la copropiedad dar las explicaciones pertinentes a la Asamblea de Copropietarios y al consejo de administración, así como sugerir alternativas y ejecutar las acciones necesarias para obtener los recursos que cubran dicho déficit, ya sea

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

mediante cuotas extraordinarias o utilizando los recursos del fondo de imprevistos, conforme a las disposiciones legales y a lo establecido en los estatutos.

Además de lo anterior deberá tenerse en cuenta la base sobre la cual se elabora el presupuesto de la copropiedad, en la cual no deben incorporarse causaciones de partidas que no afecten el flujo de efectivo de la misma (amortizaciones, depreciaciones, deterioro de cuentas por cobrar, etc.) por cuanto al utilizar los valores causados y no los valores pagados puede generarse situaciones de iliquidez, cuando los recursos en efectivo que se recaudan son inferiores a los valores causados, generándose dificultades para el pago de las obligaciones de la copropiedad, e incremento de las cuentas por pagar.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo varón García

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

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 24 de Mayo del 2019

1-2019-011860

Para: **reced71@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2019-014331

RAUL ENRIQUE CALDERON ESPAÑA

Asunto: consulta 2019-0391

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0391 Ejecución Presupuestal PH.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - luis henry moya moreno - leonardo varon garcia

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

GD-FM-009.v20

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 24 de Mayo del 2019

1-2019-013652

Para: **reced71@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2019-014332

RAUL ENRIQUE CALDERON ESPAÑA

Asunto: consulta 2019-0391

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0391 Ejecución Presupuestal PH.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - luis henry moya moreno - leonardo varon garcia

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

GD-FM-009.v20