

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

| | |
|------------------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2022-008869 |
| Fecha de Radicado | 05 de abril de 2022 |
| Nº de Radicación CTCP | 2022-0208 |
| Tema | Propiedad Horizontal - Presupuesto |

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me dirijo a ustedes muy respetuosamente para hacer la siguiente consulta sobre el presupuesto de propiedad horizontal:

CONSULTA:

La administradora de propiedad horizontal donde soy copropietario presento el presupuesto para el año 2022 a la Asamblea Ordinaria del día 02 de abril del presente año, del cual no estuve de acuerdo por:

- 1. El FONDO DE IMPREVISTOS lo tiene reflejado como un GASTO.*
- 2. Los INTERESES DE MORA por cuotas de administración (Ingresos Operacionales) no lo refleja debido a que únicamente toma el último año ejecutado en Cero (0), a sabiendas que el promedio es de \$ 5 millones por año. No realizó comparación con ejercicios anteriores financieramente.*
- 3. Presento a la Asamblea un presupuesto sobrestimado para que fuera aprobado un 10.07% (SMLV) de incremento de la Cuota de Administración.*
- 4. Incremento rubros o cuentas a un mayor valor de los GASTOS con proyectos de Inversión.*
- 5. Incremento la cuota con el salario (SMLV) del año y no con el IPC (Inflación), aunque normativamente no es ninguna de las dos, aunque es de acuerdo con lo que se requiere en el presupuesto bien elaborado.*
- 6. Presento el presupuesto a la Asamblea sin la validación y autorización del Concejo de Administración.*
- 7. El revisor fiscal efectuó un dictamen incorrecto porque no cita la metodología de control interno exigida en la Orientación Técnica No. 17 del CTCP.*

Lo anterior, ocasiono una toma de decisiones incorrectas por ausencia de información confiable, útil y comprensible a los copropietarios que votaron por un aumento elevado y desproporcionado de la cuota de administración en la Asamblea Ordinaria. Al final de la Asamblea manifestó su carta de renuncia y dio agradecimientos.

Soy copropietario, contador público y especialista en Gerencia Financiera, manifesté con lo anterior mi gran preocupación por todas estas omisiones anteriores en Asamblea, con un comunicado por una mala elaboración del presupuesto y otro por un mal dictamen

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

del revisor fiscal (propiedad mixta) por malas prácticas y orientaciones contables en la forma correcta de hacer un presupuesto, sin respetar mi postura profesional.”

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 primer lugar debemos aclarar que en las funciones del CTCP no se encuentran las de dar asesorías en asuntos relacionados con la aplicación de los marcos técnicos de información financiera, por lo tanto sus pronunciamientos son de carácter general y no tienen como propósito hacer un juicio sobre lo adecuado o inadecuado de las bases utilizadas para elaborar los estados financieros, ni tampoco sobre las actuaciones del administrador de la copropiedad, el contador público o el Revisor Fiscal.

En consecuencia, las actuaciones del Representante Legal, del Contador Público y del Revisor Fiscal, deberán valorarse a la luz de las disposiciones legales que le sean aplicables. Se aclara también que las orientaciones emitidas por el Consejo Técnico, no son vinculantes, sino que orientan en materia contable, tal como se define en la Ley 43 de 1990 y la sentencia C-530 de 2000 emitida por la Corte Constitucional.

Mediante el concepto 2018-0350¹ que emitió el CTCP, con relación al presupuesto en una copropiedad, se da respuesta a varias de las inquietudes enunciadas en la consulta por el peticionario, así:

“(…) Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1 y 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).*
- *La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numeral 2 y 4, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73665fc7-1549-4796-91ab-76204498dbce>

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Aunque no existe una definición legal o formal del término “presupuesto”, este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre las bases de causación o devengo.

Un resumen de las diferencias es la siguiente:

| Concepto | Presupuesto | Información Financiera |
|---|---|---|
| <i>Base de la elaboración</i> | <i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i> | <i>Sistema de causación (reconocimiento aunque el pago no se realice o no se reciba)</i> |
| <i>Objetivo principal</i> | <i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i> | <i>Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.</i> |
| <i>Fondo de imprevistos</i> | <i>Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.</i> | <i>No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.</i> |
| <i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i> | <i>Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.</i> | <i>Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)</i> |
| <i>Comparación</i> | <i>Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.</i> | <i>Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.</i> |

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.”

Así mismo, consideramos pertinente hacer referencia al Documento de Orientación Técnica No. 15² - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, se indica lo mínimo que debe contener el informe del revisor fiscal:

“El dictamen es un informe que expresa el juicio profesional del revisor fiscal sobre los asuntos sometidos a su auditoría, entre los que se encuentran los estados financieros, los actos de los administradores, la correspondencia, los comprobantes y los libros de actas, la evaluación del control interno y el cumplimiento de las normas legales, entre las que se integran los aportes al sistema de seguridad social integral, las de propiedad intelectual y derechos de autor.”

² <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Finalmente, es importante aclarar que por vía extensiva como lo señala el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, deberá darse cumplimiento a lo establecido en los artículos 208 y 209 del Código de Comercio en cuanto a los informes del revisor fiscal sobre los estados financieros y el informe a la asamblea.

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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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