

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-006875
Fecha de Radicado	17 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0174
Tema	Inquietudes – presupuesto PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Para la asamblea del año 2022 me enviaron los estados financieros 2021 y el presupuesto ejecutado 2021 y proyecto 2022 de la propiedad horizontal (...), desde la asamblea del año 2020 varios propietarios demandaron para impugnar el acta con los incrementos que se realizaron para ese año, y desde esa fecha no pagan, por tanto tenemos una cartera casi de 26 millones que se va incrementando mes a mes porque ellos no pagan mientras esté en proceso jurídico, entiendo que las cuotas de administración se calculan incluyendo todos los propietarios y así se deben causar en la contabilidad, pero y qué pasa en el presupuesto?”

1. Está bien proyectar un presupuesto de gastos que luego se debe distribuir en los coeficientes de copropiedad para así determinar los valores de las cuotas de administración, cuando tenemos la certeza de que varias propiedades seguirán en mora al menos hasta que haya un fallo a favor de la propiedad horizontal?

2. Adicionalmente en los estados financieros no están causados los intereses por esas cuentas por cobrar, está bien que no se refleje en los estados financieros estos intereses?

3. El presupuesto del año 2021 dio un excedente por 6 millones de pesos y la utilidad del ejercicio también dio como utilidad un valor semejante, sin embargo, si el presupuesto se supone debe coincidir con el sistema de caja y los estados financieros por causación, como es esto posible, si el flujo de caja

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

quedo en 0 a final de año? está bien mezclar ingresos causados en el presupuesto con salidas efectivas de caja, cuando el recaudo de caja no corresponde a la causación?”

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:

Es importante 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 opinar acerca de la pertinencia de actuaciones o conocer todos los hechos y circunstancias que rodean el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un hecho económico. Sin embargo, citaremos los contenidos de la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), la cual especifica:

1. Está bien proyectar un presupuesto de gastos que luego se debe distribuir en los coeficientes de copropiedad para así determinar los valores de las cuotas de administración, cuando tenemos la certeza de que varias propiedades seguirán en mora al menos hasta que haya un fallo a favor de la propiedad horizontal?

Sobre este particular, la Orientación antes citada, 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

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

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 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.”

2. Adicionalmente en los estados financieros no están causados los intereses por esas cuentas por cobrar, está bien que no se refleje en los estados financieros estos intereses?

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

La orientación No. 15, acerca del tema en cuestión, establece:

“Cuentas por cobrar

Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja. (...)

Intereses moratorios

Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido. De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de las cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que, al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

Lo anterior se alinea con lo establecido en el párrafo 2.24 del MTN del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 1), los párrafos 2.30 a 2.32 del MTN del Decreto 3022 de 2013 (Grupo 2) y los párrafos 4.41 a 4.43 del marco conceptual de las NIIF plenas (Grupo 1), en donde se establece que cuando una partida no cumple los criterios para su reconocimiento, esta puede ser revelada a través de notas, material informativo o en cuadros complementarias. Esto será apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere

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

*relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad.
(...)”*

3. El presupuesto del año 2021 dio un excedente por 6 millones de pesos y la utilidad del ejercicio también dio como utilidad un valor semejante, sin embargo, si el presupuesto se supone debe coincidir con el sistema de caja y los estados financieros por causación, como es esto posible, si el flujo de caja quedo en 0 a final de año? está bien mezclar ingresos causados en el presupuesto con salidas efectivas de caja, cuando el recaudo de caja no corresponde a la causación?

En cuanto a la pregunta 3, tal como se mencionó previamente, no es posible emitir un concepto, dado que desconocemos todos los criterios que se incorporaron en la preparación de los estados financieros. De acuerdo a lo anterior, la orientación No. 15, enuncia:

“(...) el objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados. Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad:

▮ Activos.

▮ Pasivos.

▮ Patrimonio.

▮ Ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas.

▮ Flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre.”

De manera adicional, este Consejo ha emitido múltiples conceptos relacionados con el presupuesto en las propiedades horizontales, los cuales citamos a continuación para efectos de análisis por parte del peticionario:

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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-384	PRESUPUESTO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	05/06/2015
2014-738	PRESUPUESTO EN PROPIEDADES HORIZONTALES	22/06/2015
2015-532	LOS PRESUPUESTOS Y SU EJECUCIÓN SON ESTADOS FINANCIEROS	13/07/2015
2016-550	PRESUPUESTO E INGRESOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	10/08/2016
2016-940	PRESUPUESTO	19/01/2017
2017-350	PRESUPUESTO DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES	09/05/2017
2018-987	PRESUPUESTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL	07/12/2018
2019-0169	PRESUPUESTOS EN PH	05/04/2019
2019-0169	PRESUPUESTOS EN PH	05/04/2019
2019-0496	PRESUPUESTO - PROPIEDAD HORIZONTAL	31/05/2019
2021-0237	Aprobación del presupuesto en PH	10/06/2021
2021-0252	Presupuesto y coeficiente en PH	22/06/2021
2021-0253	Estados financieros versus presupuesto en PH	22/06/2021
2021-0394	Propiedad Horizontal - Presupuestos	13/08/2021
2021-0672	Propiedad Horizontal - Elaboración del Presupuesto	27/12/2021
2021-0713	Manejo de presupuesto - PH	24/12/2021

Para efectos de consulta, puede acceder a los mismos a través del siguiente enlace:
<https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2022>

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
 Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Jay Bolaño

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