

Bogotá, D.C.,

|                       |   |
|-----------------------|---|
| No. del Radicado      | 1-2021-003540                                       |
| Fecha de Radicado     | 15 de febrero de 2021                               |
| Nº de Radicación CTCP | 2021-0091   |
| Tema                  | Propiedad horizontal – Aprobación plan de inversión |

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) Somos miembros del Consejo de Administración de un Edificio nuevo de un año y al cierre de 2020 quedaron excedentes por 20 millones de pesos y queremos aprobar un plan de inversión para mejoras de las zonas comunes. No existen disposiciones previas en el RPH sobre la aprobación de excedentes por parte de la Asamblea. Pregunta:*

*¿Puede el Consejo de Administración aprobar este plan de inversión?, ¿Se identifica/verifica quienes participaron en la elaboración y aprobación del mismo?*

### 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:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

El régimen de propiedad horizontal,<sup>1</sup> estableció de manera muy precisa las funciones que tienen el administrador<sup>2</sup>, el consejo de administración<sup>3</sup> y la asamblea general<sup>4</sup>.

El administrador dentro de sus funciones en el numeral 4to del artículo 51 describe:

*“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”.*

El consejo de administración tiene como función en el artículo 55, lo siguiente:

*“Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”.*

Las funciones de la asamblea general, están definidas en el artículo 38, numeral segundo:

*“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”.*

De acuerdo a lo anterior, 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, para la aprobación o no aprobación de la asamblea general.

La administración y el consejo de administración podrían elaborar una propuesta con el plan de inversión incluido en el presupuesto, para la aprobación de la asamblea de copropietarios, como máximo órgano de la copropiedad.

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.

---

<sup>1</sup> Ley 675 de 2001

<sup>2</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 51 numeral 4to

<sup>3</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 55

<sup>4</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 38 numeral 2do

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

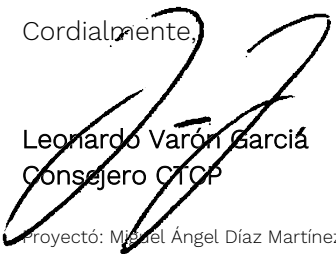
Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20