

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-009623
Fecha de Radicado	19 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0074
Tema	PH – Presupuesto y excedentes

CONSULTA (TEXTUAL)

1. Desde la perspectiva contable y presupuestal aplicable a las copropiedades, ¿en cabeza de quién recae la preparación técnica del presupuesto anual de ingresos y gastos y de su ejecución presupuestal?
2. ¿Es técnicamente adecuado que un consejo de administración reduzca o elimine rubros necesarios del presupuesto únicamente para disminuir el valor de la cuota de administración, aun cuando tales gastos correspondan a costos reales, previsibles o contractualmente exigibles?
3. ¿Puede afirmarse que un presupuesto que omita deliberadamente costos reales de operación, mantenimiento, vigilancia, seguros, nómina, servicios o provisiones genera una presentación distorsionada, insuficiente o irrazonable de la situación financiera proyectada de la copropiedad?
4. ¿Es técnicamente incorporar en el presupuesto de una nueva vigencia rubros que no existían antes, cuando obedecen a nuevas necesidades, obligaciones, contingencias o cambios operativos de la copropiedad aceptable?
5. ¿Cuál es el tratamiento contable y presupuestal adecuado de los excedentes del ejercicio en una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal?
6. ¿Pueden esos excedentes destinarse a compensar gastos del período siguiente para reducir la cuota ordinaria de administración? En caso afirmativo, ¿bajo qué condiciones técnicas, contables y de revelación? En caso negativo, ¿por qué razones no sería procedente?
7. ¿La utilización de excedentes, reservas, disponibilidades o saldos acumulados para disminuir artificialmente el valor de la cuota ordinaria puede comprometer la adecuada planeación financiera, la suficiencia presupuestal, la comparabilidad o la razonabilidad de la información financiera de la copropiedad?
8. ¿Debe diferenciarse técnicamente entre:
 - a) ajustar una proyección por falta de soporte real del costo; y
 - b) recortar una partida real solo para que la cuota final resulte menor?
9. ¿Cuál debe considerarse el presupuesto base de una copropiedad desde la técnica contable y presupuestal:
 - a) el elaborado por el administrador, o
 - b) uno modificado y reconstruido por el consejo de administración?
10. ¿Cuántos presupuestos se deben presentar a la asamblea general de copropietarios?
11. ¿Es técnicamente adecuado que la asamblea general conozca solo la versión intervenida por el consejo, sin acceso al proyecto original preparado por la administración?

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

12. Cuando existan versiones distintas del presupuesto, ¿la adecuada revelación técnica exige presentar a la asamblea un cuadro comparativo que permita identificar los rubros modificados, el impacto de las modificaciones y su incidencia en la suficiencia financiera y en el valor de la cuota?

13. En el marco de la técnica contable y presupuestal aplicable a la propiedad horizontal, ¿puede el consejo de administración presentar un presupuesto propio y autónomo, o su papel debe entenderse como revisión y recomendación sobre el proyecto base elaborado por la administración?

14. Solicito se precise si, conforme a la Ley 675 de 2001, la asamblea general de copropietarios debe conocer y aprobar un solo presupuesto anual de ingresos y gastos, o si es jurídicamente procedente someter a su consideración varias propuestas presupuestales para que escoja una de ellas.

15. Si se disminuyen rubros presupuestales reales y debidamente soportados mediante la utilización de excedentes acumulados, con el propósito de presentar una cuota artificialmente menor, ¿puede ello afectar la razonabilidad del presupuesto, la consistencia de la ejecución presupuestal y la adecuada presentación de la situación financiera de la copropiedad?

16. Desde la técnica contable, ¿debe distinguirse entre la aplicación de excedentes a necesidades reales, expresamente aprobadas y transparentemente reveladas, y el uso de excedentes para sustituir u ocultar rubros ordinarios del presupuesto con el fin de reducir el valor de la cuota de administración?

17. Sírvase precisar si el consejo de administración puede impedir o bloquear la presentación del presupuesto anual de ingresos y gastos, estados financieros, etc. a la asamblea general de copropietarios, o si su intervención se limita a revisarlo, formular observaciones y recomendaciones, correspondiendo a la asamblea la decisión final sobre su aprobación o improbación.

18. Sírvase precisar cual es el alcance de las facultades reales del consejo de administración en materia presupuestal y, en particular, si dicho organo puede aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos, estados financieros etc., o si esa competencia corresponde exclusivamente a la asamblea general de copropietarios.

19. Solicito indicar si existen conceptos previos, orientaciones técnicas, doctrinas, compilaciones o pronunciamientos del CTCP que desarrollen específicamente:

- a) presupuesto en propiedad horizontal;
- b) manejo de excedentes;
- c) ejecución presupuestal;
- d) suficiencia financiera;
- e) responsabilidad del administrador;
- f) presentación comparativa de versiones del presupuesto;
- g) fondo de imprevistos;
- h) descuento por pronto pago en presupuesto de propiedad horizontal."

RESUMEN:

El presupuesto en las copropiedades constituye una herramienta de planeación y gestión administrativa en el marco de la Ley 675 de 2001, cuya elaboración, contenido y aprobación corresponde a los órganos de administración y dirección allí previstos. Este

instrumento no forma parte de los marcos técnicos de contabilidad e información financiera sobre los cuales tiene competencia el CTCP. En consecuencia, la elaboración del presupuesto es diferente a la preparación de los estados financieros. No obstante, los excedentes del ejercicio si tienen reconocimiento contable como parte del patrimonio de la copropiedad, y su destinación corresponde a la asamblea general, debiendo observar criterios de adecuada revelación y sostenibilidad financiera.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto de los asuntos relacionados con la elaboración, aprobación, modificación y ejecución del presupuesto en propiedades horizontales, el CTCP no es competente para pronunciarse por tratarse de materias propias del régimen jurídico de la Ley 675 de 2001 y de las decisiones de los órganos de administración. En consecuencia, este concepto se limita a abordar únicamente implicaciones contables en materia de reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información financiera.

Presupuesto

La elaboración del presupuesto corresponde a un proceso de planeación financiera y administrativa regulado en la Ley 675 de 2001, cuya elaboración corresponde al administrador de la copropiedad, para consideración y aprobación de la asamblea general, conforme a sus competencias legales.

El presupuesto sirve como base para determinar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que cada copropietario, residente no propietario o arrendatario (si está obligado), debe asumir. Esto se hace en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad o módulos de contribución (según corresponda), representando la principal fuente de ingresos para la copropiedad.

Desde la perspectiva técnica contable, el presupuesto no constituye un elemento de los estados financieros ni un criterio de reconocimiento contable. No obstante, es importante señalar que esto no implica que la información proporcionada en los estados financieros (estado de situación financiera, estado de resultados y estado de flujos de

efectivo, cuando este último sea aplicable) no pueda ser utilizada para verificar las cifras presentadas en el informe de ejecución presupuestal.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término “presupuesto en propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0053	Varios P.H. (Políticas Contables, Contador Público Contabilidad, Revisor Fiscal, Presupuesto)	28/02/2025
2024-0163	Presupuesto en una copropiedad	02/04/2024
2024-0072	Presupuesto versus EE.FF. en PH	15/02/2024

Excedentes

Los excedentes del ejercicio en una copropiedad se reconocen como parte del patrimonio o activo neto, de conformidad con los marcos técnicos aplicables. Se debe considerar que los excedentes generados por la copropiedad (resultados anuales acumulados) forman parte del patrimonio y no siempre representan flujos de efectivo, ya que pueden originarse por la causación de ingresos pendientes de recaudar.

La destinación de dichos excedentes corresponde a la asamblea general de copropietarios; órgano competente para decidir su aplicación, conforme a la Ley 675 de 2001.

La aplicación de excedentes para atender gastos de períodos posteriores debe responder a decisiones expresas de la asamblea, sustentarse en hechos económicos reales y presentarse de manera transparente. En este sentido, la técnica contable exige diferenciar entre la aplicación de excedentes a necesidades reales, debidamente aprobadas y reveladas, y prácticas que puedan afectar la razonabilidad de la información financiera. El CTCP se ha pronunciado sobre el término “excedentes”. Le recomendamos revisar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2024-0153	Propiedad Horizontal – Excedentes	01/04/2024
2023-0339	Presupuesto – excedentes PH	26/06/2023
2023-0176	P.H. – Excedentes	28/03/2023

Facultades del consejo de administración

El consejo de administración ejerce funciones de orientación, seguimiento y control sobre la gestión administrativa, conforme a la Ley 675 de 2001, sin que le corresponda la elaboración y aprobación o improbación del presupuesto, competencia que recae en

el administrador. La aprobación del presupuesto anual y de los estados financieros corresponde a la asamblea general de copropietarios como máximo órgano de decisión, conforme al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, el consejo de administración no sustituye al administrador en la elaboración del presupuesto ni a la asamblea en su aprobación, limitándose su actuación a la revisión, análisis y formulación de recomendaciones sobre la información que será sometida a consideración del máximo órgano social.

Las preguntas formuladas en la consulta, ya han tenido respuestas en conceptos emitidos por el CTCP con anterioridad. Además, se ha elaborado un documento de compilación de estas y una orientación técnica que abarca diferentes temas que tiene que ver los temas de Propiedad Horizontal. Por lo cual, se sugiere al peticionario para mayor orientación sobre la gestión contable y presupuestal en propiedad horizontal, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), particularmente en sus páginas 18 a 22.

Así mismo este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001 y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Las consideraciones anteriores se presentan en términos generales y no implican una evaluación de situaciones particulares, las cuales corresponden a los órganos de administración

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co