

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2023-017065
Fecha de Radicado	15 de mayo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0273
Tema	Manejo presupuesto en PH – Cuotas ordinarias – fondo imprevistos

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Sobre la base comúnmente aceptada de que el presupuesto general de una propiedad horizontal de uso comercial contempla todos aquellos ítems necesarios para su funcionamiento, los cuales se cubren con la cuota ordinaria pagadera mes a mes durante un periodo o anualidad, consulto:

- 1. Los servicios públicos domiciliarios comunes pueden técnicamente estar por fuera de ese presupuesto general y por lo mismo ser cobrados por separado de la cuota ordinaria de administración?*
- 2. En igual sentido elevo consulta sobre el ítem necesario de publicidad y mercadeo de la propiedad horizontal de uso comercial o centro comercial.*
- 3. En el evento de que sean técnicamente viables los cobros independientes de ítems de expensas ordinarias necesarias, esto convertiría legal y contablemente dichos cobros en extraordinarios?*
- 4. Es técnicamente correcto o legal que un reglamento de propiedad horizontal tenga por norma la exclusión y/o el presupuesto insuficiente de ítems básicos, para ser completados no con cargo al fondo de imprevistos sino de forma continuada al propietario o tenedor de las unidades privadas?*
- 4. En el evento de que el punto anterior sea correcto y legal, qué norma aplica para el cálculo y control de aumentos de la cuota ordinaria de administración, ya que la cuota ordinaria en sí posee su aumento anual establecido fijo y por el otro estaría permitido el cobro de ítems ordinarios adicionales no contemplados en absoluto, o no de manera suficiente en el presupuesto general, de forma que para el propietario o tenedor no tiene control alguno de la situación de cobros y pagos ordinarios? (…)”*

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Con respecto a la pregunta del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones acerca del presupuesto en una copropiedad, así como de las cuotas ordinarias y el fondo de imprevistos.

El concepto 2022-0035 mencionó:

“Con respecto a la solicitud del peticionario, sea lo primero mencionar que el CTCP no es competente para pronunciarse sobre aspectos administrativos y de organización de la copropiedad.

De todas maneras, es importante recordar lo que establecen los artículos 2, 25, 38 y 51 de la Ley 675 de 2001:

“Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (...)

Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. (...)*

Artículo 38. Naturaleza y funciones. (...)

- 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. (...)*

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

- 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.”*

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

“Así las cosas, la preparación del presupuesto de la copropiedad es responsabilidad de la administración, así como su aprobación compete a la asamblea de copropietarios.” Resaltado propio

Es importante que la preparación del presupuesto se ajuste a las necesidades de la copropiedad, de suerte que el mismo represente la proyección de los ingresos y gastos de la entidad, dado que es a través de esta herramienta financiera, que se puede establecer, de manera adecuada, las expensas comunes a cobrar a todos los copropietarios, conforme su coeficiente de participación en la copropiedad.”

Acerca del fondo de imprevistos, el CTCP emitió el concepto unificado 2018-0445, que podrá acceder en el link: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=18e1cd04-c8f5-45d7-b24d-bfcc5687649c>

También le recomendamos que revise la orientación técnica No. 15 – copropiedades de uso residencial o mixto, servirá, en donde se incorporan directrices en materia contable para este tipo de entidades, y que podrá acceder en el link: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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