

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-011790 / 1-2021-012116
Fecha de Radicado	15 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0237
Tema	Aprobación del presupuesto en PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) en cuanto al manejo del presupuesto año 2020 en un conjunto residencial donde ocurrió lo siguiente:*

*1. En la asamblea del año 2019 se aprobó que automáticamente se incrementaba el SMLMV el primero de enero del siguiente año mientras se hacía la asamblea que aprobara el presupuesto.*

*2. En el año 2020, eficientemente la Administración hizo el incremento del SMLMV al presupuesto, sin embargo, no fue eficiente en citar a la asamblea para ratificar el incremento, aumentar o disminuir el presupuesto, vulnerando así, el derecho de los copropietarios de participar, debatir y decidir sobre la copropiedad y los asuntos de la misma. No existe acta con presupuesto aprobado porque no se hizo asamblea año 2020.*

*3. En el año 2021, la Administración muy considerada no hizo el incremento del SMLMV al presupuesto, no tuvo en cuenta que en el año 2019 se había aprobado un incremento automático.*

*4. En asamblea del año 2021 no se aprobaron los Estados financieros del año 2019, ni el presupuesto del año 2020, solamente se aprobaron los estados financieros año 2020 y el presupuesto año 2021.*

*5. El Decreto Ley 579 del 15 de abril del 2020 no se aplicó en el valor de la cuota de administración a pesar de solicitar por escrito su aplicación.*

*La situación es:*

**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

**CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA**

*A. En las cuotas de administración de abril, mayo y junio de 2020 no se aplicó el valor de la cuota del último presupuesto aprobado año 2019 de acuerdo al Decreto Ley 579; al no citar a la asamblea no se tuvo la oportunidad de ratificar el incremento automático del primero de enero, aumentar o disminuir el presupuesto mediante votación como es lo normal de acuerdo a la voluntad de la asamblea.*

*B. En la asamblea del año 2021 se tuvo la oportunidad de analizar, discutir y aprobar los estados financieros del año 2019 y el presupuesto del año 2020, sin embargo, la administradora no incluyó este punto en el orden del día, vulnerando nuevamente el derecho de los copropietarios.*

*C. La Administradora dice que por mandato de la asamblea del año 2019 aplicó el incremento de SMLMV el primero de enero del año 2020, sin embargo, en el año 2021 no acato ese mismo mandato con el que argumentaba el incremento. Se enviaron múltiples comunicaciones a la administración desde marzo 2020 cuando inicio la pandemia para que se ajustara el presupuesto y no se continuara aplicando el incremento hasta que no se hiciera la asamblea.*

*De acuerdo a los expresado anteriormente, es importante contar con un concepto técnico del único ente regulador de la contabilidad en Colombia, como lo es la Junta Central de Contadores, para que todos los involucrados en la Propiedad Horizontal podamos sentir tranquilidad por la legalidad de los cobros de las cuotas de administración durante el año 2020, toda vez que no se realizó la asamblea general ordinaria año 2020 y por ende no existe un presupuesto aprobado para el año 2020, el cual tampoco fue ratificado en la asamblea general ordinaria del año 2021, obviando el Decreto 176 de 2021”*

## **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:

El CTCP no es competente para responder consultas jurídicas relacionadas con la propiedad horizontal, no obstante, desde el punto de vista técnico-contable, es importante considerar lo siguiente:

Mediante concepto 2018-0350<sup>1</sup> el CTCP manifestó lo siguiente:

---

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

*"(...) Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes<sup>2</sup>:*

- *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). (...)*

*La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestal. Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el informe de ejecución presupuestal.*

*El presupuesto es una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad, es decir, con lo establecido en el marco técnico normativo vigente"*

En la naturaleza y funciones de la asamblea general de propietarios, como órgano de dirección de la persona jurídica, también tiene como función básica<sup>3</sup>:

*"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"* Subrayado fuera de texto.

De acuerdo a lo anterior, la aprobación o no del presupuesto anual, así mismo de los Estados Financieros en el conjunto residencial, corresponde a la asamblea de copropietarios. La Ley 675 de 2001<sup>4</sup>, enuncia lo siguiente:

*"Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*

<sup>2</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, artículos 35, 38 y 51

<sup>3</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, artículos 38

<sup>4</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, artículos 49

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

Proyecto: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.