

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-020270
Fecha de Radicado	07 de junio de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0311
Tema	Inquietudes Presupuesto – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Me dirijo a ustedes ya que en el conjunto donde tengo una copropiedad el pasado 5 de abril se reunieron en la asamblea generar de ley para revisar y aprobar el presupuesto para el año 2023 que de acuerdo con el reglamento del edificio en el artículo 37 **"el presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero de abril siguiente a la asamblea y hasta el 31 de marzo del año inmediatamente posterior"**, tendría vigencia del 1 de abril de 2023 a 31 de marzo de 2024 aunque a que en el acta no especifican que vigencia están tomando, pero participe en la reunión anterior y tengo el acta donde que la asamblea del año 2022 el presupuesto estuvo aprobado hasta el 31 de marzo de 2023.

Para sorpresa mía en la factura del mes de mayo recibo un cobro de retroactivo para los meses de enero, febrero y marzo de 2023, los cuales están dentro de la vigencia del anterior presupuesto ya aprobado por asamblea. La respuesta del administrador a un derecho de petición elevado por mi parte para tener explicación de este cobro me manifiesta que "La asamblea general de propietarios quien es el máximo órgano dentro de la propiedad horizontal decidió por votación unánime aprobar el cobro de retroactivo de 1 de enero 2023 hasta el 30 de abril del presente año por concepto de incremento en cuota de administración, una vez que fue presentado el proyecto de presupuesto donde se contempla el periodo 1ero de enero hasta el 31 de diciembre teniendo en cuenta el incremento del salario mínimo que rige a partir de inicio de año y así mismo el incremento en facturaciones, servicios públicos y demás cobros ordinarios de la copropiedad".

Mi consulta sería:

- 1. Se puede cobrar retroactivos por aumento de la cuota de administración para los periodos de enero, febrero y marzo 2023, cuando el presupuesto anterior aprobado por asamblea en el año 2022 tenía vigencia hasta el 31 de marzo de 2023.**
- 2. Se puede cambiar la vigencia de un presupuesto, incluyendo vigencias anteriores, es decir en la asamblea pueden hacer un nuevo presupuesto de enero 2023 a 31 de diciembre 2023, pese a que el anterior estuvo aprobado hasta el 31 de marzo 2023.**

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

3. *Cuál sería el rubro para cubrir gastos adicionales que no se pudieron cumplir en el anterior año fiscal, sería cuota extraordinaria?*
(...)”

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:

Sea lo primero advertir que el CTCP no es competente para interpretar las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios, correspondiéndole a la Alcaldía por ser el organismo que vigila a la propiedad horizontal como persona jurídica. Por las repercusiones contables le recordamos que en lo relacionado al presupuesto, la Ley 675 de 2001, establece lo siguiente:

“CAPITULO X.

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

(...)

ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

(...)

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 39. REUNIONES. *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

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

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes." (Subrayado fuera de texto).

De donde se concluye que el presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración, si existe, y a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva; de incluirse dentro del mismo el cobro de valores retroactivos o de vigencias anteriores y estos sean aprobados por parte de la asamblea, deberá ser ésta la que resuelva las inquietudes formuladas al respecto, atendiendo lo establecido en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Cualquier queja al respecto o impugnación de las decisiones de la asamblea, debe hacerse ante la Alcaldía de su jurisdicción.

En cuanto a la pregunta 3, le recomendamos la lectura de la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones – orientaciones técnicas, donde se expone:

*"Las **expensas comunes necesarias** son las erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como para el pago de los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes de la copropiedad. Estas deben ser sufragadas por los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad, teniendo en cuenta que en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).*

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias, y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan cuotas de administración y sostenimiento (Arts. 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

*Las **expensas obligatorias** son expensas comunes diferentes de las necesarias, deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en la Ley 675. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).*

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

Cuando se origina el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro, los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

a. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).

b. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).

c. Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:

i. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

ii. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

(Subrayado y resaltado fuera de texto).

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,



JESÚS MARÍA PEÑA BERMÚDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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