

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-012283
Fecha de Radicado	19 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0252
Tema	Presupuesto y coeficiente en PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Como copropietario de una unidad residencial de un conjunto regido bajo las normas de Propiedad Horizontal, agradecería a ustedes ayudarme a resolver las siguientes consultas sobre el tema de Elaboración de Presupuesto Ordinario anual y su distribución de acuerdo a coeficientes de copropiedad, que a continuación describo:*

1.- Según el REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD vigente, se menciona:

*“El Presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios tendrá carácter obligatorio para el período anual comprendido entre el 1 de Abril del ejercicio en curso y el 31 de Marzo del año siguiente”. (Artículo 23, Literal e.)*

*La Administración elaboró y presentó a consideración de la Asamblea General Ordinaria del presente año, el Presupuesto anual a partir del 1 de Enero al 31 de Diciembre, el cual fue aprobado por mayorías, argumentando que el presupuesto anual debe ajustarse al año fiscal que termina el 31 de Diciembre. La LEY 675 de 2001, menciona en los apartes relacionados con el tema, “presupuesto anual”, sin definir fechas de inicio o terminación.*

### CONSULTA

1: *Con el fin de cumplir con la normatividad contable (NIIF), el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675, cuál sería el período presupuestal que se deba tomar como válido para el presupuesto anual de gastos?*

2.- *La misma Asamblea aprobó un valor como presupuesto anual. La LEY 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal mencionan sobre los Coeficientes de Copropiedad/Porcentaje de Participación, ... Tales coeficientes determinarán: ...“El índice de participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto ya sea mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración...” (Ley 675. Artículo 25, Numeral 3).*

**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

*La Administración plantea 2 formas para calcular la cuota individual así:*

*2.1.-PRESUPUESTO ANUAL x % Coeficiente / 12 meses = Cuota individual mensual*

*2.2.-PRESUPUESTO ANUAL / # de Unidades / 12 meses = Cuota Promedio mensual, y hace una proyección de cuotas de acuerdo al coeficiente, cuyo cálculo final es mayor al Presupuesto Aprobado.*

#### CONSULTA

*2: ¿Es posible que existan diferentes métodos de cálculo de la cuota mensual individual, como lo plantea la administración?"*

#### 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 es un organismo de normalización técnica, su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, por lo que la elaboración del presupuesto anual, su determinación y bases para la determinación de gastos, son propias de cada copropiedad, y son competencia de la asamblea de copropietarios, y son ellos quienes deben impartir su aprobación; en las funciones de los administradores establecidas en la Ley 675 de 2001, también se incluyen referencias sobre los responsables de preparar y presentar esta información.

Respecto del periodo presupuestal que se deba tomar como válido para el presupuesto anual de gastos, no existe un periodo definido de manera legal o formal para ello, por lo que este deberá ser acordado con los copropietarios, o deberá encontrarse de manera específica en los estatutos de la copropiedad. No obstante lo anterior, este consejo recomienda que el periodo sea el mismo del período fiscal y para la elaboración de la información financiera (estados financieros), es decir de enero primero a diciembre 31.

Respecto de la determinación del coeficiente para determinar la cuota individual, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre lo consultado.

**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



Le sugerimos consultar estos temas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 “copropiedades de uso residencial o mixto, Grupos 1,2 y 3”, que establece directrices en materia de presupuesto y contabilidad, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) y así mismo los conceptos siguientes donde el CTCP mencionó:

Concepto	Resumen						
2019-0496 Del 31-05-2019	<i>“De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, la responsabilidad por la preparación anual y de los informes sobre la ejecución presupuestal son de la administración de la P.H. La aprobación del presupuesto de la copropiedad es responsabilidad de la Asamblea de copropietarios”</i>						
2018-350 Del 06-06-2018	<p><i>“Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:</i></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• 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).</i></li> <li><i>• 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).</i></li> <li><i>• 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).”</i></li> </ul> <p>(...)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Presupuesto</th> <th>Información Financiera</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Base de la elaboración</i></td> <td><i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i></td> <td><i>Sistema de causación (reconocimiento, aunque el pago no se realice o no se reciba)</i></td> </tr> </tbody> </table>	Concepto	Presupuesto	Información Financiera	<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>	<i>Sistema de causación (reconocimiento, aunque el pago no se realice o no se reciba)</i>
Concepto	Presupuesto	Información Financiera					
<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>	<i>Sistema de causación (reconocimiento, aunque el pago no se realice o no se reciba)</i>					
2017-227 Del 24-03-2017	<i>“... el presupuesto es una herramienta de gestión, en el cual se muestra una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos ) y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad, es decir, con el marco técnico legal vigente y su realidad económica. Cabe aclarar que el CTCP no suministra modelo alguno de presupuesto debido a que no está dentro de sus funciones“</i>						
2020-0280 Del 21-04-2020	<i>“En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.”</i>						

**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

Concepto	Resumen
2019-023 Del 20-02-2019	<i>"El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre el tema. Sin embargo, el artículo 1 del artículo 28 de la Ley 675 de 2001 especifica que si existen errores en el cálculo aritmético del coeficiente, la asamblea general con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad podrá modificarlos. Por tanto, el consultante puede solicitar que se convoque asamblea extraordinaria para modificar los coeficientes"</i>

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,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / 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