

Bogotá, D.C.,

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2021-018472 / 1-2021-018774 |
| Fecha de Radicado     | 16 de junio de 2021           |
| Nº de Radicación CTCP | 2021-0371                     |
| Tema                  | Expensas – presupuesto - PH   |

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Soy copropietaria de una propiedad horizontal. Es válido que un administrador tome la decisión de hacer ajustes al estado de cuenta de los copropietarios aduciendo que está nivelando el valor de las expensas comunes con el año fiscal, cuando el presupuesto es anual aprobado en la asamblea general de copropietarios es de abril del año presente a abril del año entrante, y por lo tanto cobrando el excedente o dando a favor sobre los tres primeros meses para ajustarlo al año fiscal de enero a diciembre y está aplicando esto a años anteriores, sin contar que esto no se sometió a consideración en la asamblea.”*

## 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 los ajustes a estados de cuenta de copropietarios nivelando el valor de expensas comunes con el año fiscal y elaboración y anualidad del presupuesto, 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.

De acuerdo a su consulta estableceremos algunas definiciones:

**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

### ¿Qué es la expensa común?

Ley 675 de 2001 artículo 3, son “*erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.*”

*En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.*

*Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley”*

### ¿Qué es presupuesto?

No existe una única definición sin embargo, la real academia de la lengua lo define como: “*la cantidad de dinero calculado para hacer frente a los gastos generales de la vida cotidiana, de un viaje, etc.*”

El objetivo del presupuesto: es que exista una adecuada, concreta y funcional estructura y desarrollo de la empresa. Para organizar es el proceso mediante el cual se relacionan los empleados y sus labores para cumplir los objetivos de la empresa. (Welsch & Cols (2005, p. 5).

Se debe precisar que la responsabilidad del presupuesto e informes a la Asamblea en una propiedad horizontal, son del administrador tal como lo señala la Ley 675 de 2001:

*“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.***
- 2. **Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.***
- 3. **Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.***
- 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***
- 5. **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)** **Negrita y subrayado** CTCP*

**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

Algunos conceptos que le sugerimos consultar relacionados y emitidos por el CTCP en donde mencionó:

| Concepto                      | Resumen   |   |             |                        |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|-------------|------------------------|-------------------------------|---|---|
| 2021-0252<br>Del 16-06-2021   | <i>"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 periodo fiscal y para la elaboración de la información financiera (estados financieros), es decir de enero primero a diciembre 31"</i>  |   |             |                        |                               |   |   |
| 2021-0017<br>Del 14-07-2021   | <i>"El cobro de las cuotas de administración son responsabilidad de la administración, cualquier acuerdo o negociación deberá contar con la aprobación de la Asamblea y una vez el acuerdo se ha establecido y ha sido aprobado, cuyo registro en la forma adecuada, puede encontrarla en la orientación técnica No. 15 copropiedades de uso residencial o mixto, donde se hace una amplia referencia al tema de la contabilización de las expensas comunes"</i>  |   |             |                        |                               |   |   |
| 2018-350<br>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> |             |                        |                               |   |   |

**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)



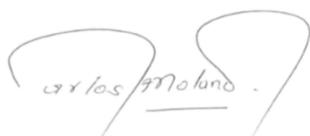
GD-FM-009.v20

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

De manera complementaria 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)

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 G.

**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