

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2023-035891
Fecha de Radicado	9 de octubre de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0508
Tema	Presupuesto y contabilidad en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) 1. De acuerdo con los principios generales de contabilidad y las normas vigentes en Colombia en esta materia, ¿es dable que en un ente económico se aplique de manera retroactiva un presupuesto provisional proyectado, como si se tratara de hechos económicos no conocidos por quien es responsable de la información contable y que por lo mismo da fe pública de esta?”

2. Respecto de la contabilidad de una copropiedad, y las normas que determinan su ejercicio, ¿es dable para una empresa constructora que aún no ha realizado la entrega de la totalidad del proyecto, el trasladar todos los gastos del mismo a los propietarios que han ido poco a poco recibiendo sus unidades habitacionales, con el aval de la contadora de la copropiedad?”

3. ¿Cabe alguna investigación disciplinaria para la contadora y su equipo de apoyo en el evento que los hechos acá referidos se tengan como incorrectos o irregulares en la gestión propia de un contador?”(…)

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:

Respecto de la pregunta 1, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones acerca del presupuesto en una copropiedad, para lo cual podrá consultar, entre otros, los conceptos 2020-1123, 2022-0027, 2022-0035, 2022-0156 y 2023-0273, a los cuales podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co. Sin embargo es importante recordarle que la Ley 43 de 1990 en sus artículos 9 y 10 como evidencia y consecuencia de las mismas, en concordancia con los artículos 69 y 70 de la misma norma.

Así mismo, la Ley 675 de 2001 establece, entre otras, las siguientes funciones para la asamblea de copropietarios:

“Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge

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

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.** (...) Resaltado propio

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.**” Resaltado propio

Así mismo, el CTCP emitió el documento de orientación técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, y en la cual se incorporan directrices en materia contable y de presupuesto de las copropiedades, así:

“El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración, para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva. Resaltado propio

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo.

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución.

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del

patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados.” Resaltado propio

Por lo mencionado, la responsabilidad en la elaboración del presupuesto es de la administración, y su adecuada preparación es fundamental para apoyar la gestión en el desempeño de la copropiedad en el período para el cual se prepara.

El concepto 2023-0273 indicó:

“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.”

En lo que respecta a la pregunta 2, en el documento de orientación técnica No. 15, se establece que la obligatoriedad de llevar contabilidad en una copropiedad se da por el hecho de originarse la persona jurídica en la constitución de la copropiedad, adquiriendo de inmediato el carácter de entidad (entidad reportante), es decir, la actividad económica organizada, definida e identificada, de manera que se distingue de los propietarios que la conforman.

Definida la copropiedad como persona jurídica entidad sin ánimo de lucro, se tipifica la obligatoriedad de llevar contabilidad y elaborar informes financieros, que permitan informar a los propietarios y otros usuarios sobre su situación financiera, su rendimiento o desempeño financiero y su capacidad para obtener o generar flujos de efectivo.

Por lo tanto, si lo que desea la constructora es trasladar gastos comunes de la copropiedad a las personas naturales que adquirieren una propiedad, esto no sería pertinente dado que estos deben ser gestionados y reconocidos dentro de la contabilidad de la copropiedad.

Finalmente, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre si hay lugar o no a una investigación disciplinaria de un contador público. En este caso, deberá dirigirse directamente a la UAE Junta Central de Contadores, entidad encargada de la función disciplinaria de la profesión.

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