

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-012299
Fecha de Radicado	20 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0253
Tema	Estados financieros versus presupuesto en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“1. Cuáles son los lineamientos impartidos por ustedes en el registro de la ejecución presupuestal de los ingresos en la Propiedad Horizontal, específicamente el registro de los ingresos por pagos que hacen los deudores morosos a la cartera en mora, ya sea el pago total de la deuda o los abonos a la deuda.

2. Solicito respetosamente me aclaren el concepto de ESTADOS FINANCIEROS y EJECUCION PRESUPUESTAL, la diferencia entre uno y otro y lo que cada uno debe contener.

3. En el Régimen de Propiedad Horizontal de mi Conjunto en la sección IV artículos 64 y 65 dice que la Asamblea debe designar y elegir un Revisor Fiscal para verificar la exactitud de la contabilidad, su realidad y actualidad, sin embargo nuestro Conjunto Residencial nunca ha contado con un Revisor Fiscal, porque según el Consejo y la Administración, la ley 675 de 2001 lo prohíbe para nuestra Copropiedad y por eso no incluyen este punto para ser decidido por la Asamblea.

Por lo tanto agradecería me indicaran si eso es cierto, teniendo en cuenta que se trata de una Propiedad Horizontal de uso residencial, conformado por 56 apartamentos y 40 parqueaderos.”

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:

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

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Cuáles son los lineamientos impartidos por ustedes en el registro de la ejecución presupuestal de los ingresos en la Propiedad Horizontal, específicamente el registro de los ingresos por pagos que hacen los deudores morosos a la cartera en mora, ya sea el pago total de la deuda o los abonos a la deuda.

En los conceptos 2018-0530 y 2019-0103 el CTP manifestó lo siguiente:

“Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1º y 4º, 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 4º, 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 (numerales 2º y 4º, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*

A continuación, otros aspectos para tener en cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>Presupuesto</i>
<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>
<i>Objetivo principal</i>	<i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i>
<i>Fondo de imprevistos</i>	<i>Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.</i>
<i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i>	<i>Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero si deben incluirse partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, entre otras.</i>
<i>Comparación</i>	<i>Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.</i>

(...)"

Solicito respetosamente me aclaren el concepto de ESTADOS FINANCIEROS y EJECUCION PRESUPUESTAL, la diferencia entre uno y otro y lo que cada uno debe contener.

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

Mediante concepto 2018-0350 el CTCP menciona algunas diferencias:

(...)

<i>Concepto</i>	<i>Presupuesto</i>	<i>Información Financiera</i>
<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>
<i>Objetivo principal</i>	<i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i>	<i>Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.</i>
<i>Fondo de imprevistos</i>	<i>Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.</i>	<i>No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.</i>
<i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i>	<i>Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.</i>	<i>Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)</i>
<i>Comparación</i>	<i>Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.</i>	<i>Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.</i>

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

Sobre el tema de su consulta es importante anotar que los estados financieros se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. 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”.

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

En el Régimen de Propiedad Horizontal de mi Conjunto en la sección IV artículos 64 y 65 dice que la Asamblea debe designar y elegir un Revisor Fiscal para verificar la exactitud de la contabilidad, su realidad y actualidad, sin embargo nuestro Conjunto Residencial nunca ha contado con un Revisor Fiscal, porque según el Consejo y la Administración, la ley 675 de 2001 lo prohíbe para nuestra Copropiedad y por eso no incluyen este punto para ser decidido por la Asamblea.

De acuerdo al artículo 56 de la Ley 675 de 2001:

“Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios (...)

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto. subrayado fuera de texto.

Por lo anterior, en las copropiedades de uso residencial no es obligatorio nombrar un revisor fiscal, por lo que queda a decisión de la copropiedad decidir sobre la necesidad de contar con Revisor Fiscal, contar con auditor externo, control interno u otra figura, según las necesidades de las entidades.

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

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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