

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-006146
Fecha de Radicado	9 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0156
Tema	Revisión presupuesto en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) eiste (sic) una norma que exiga (sic) revisar ítem por ítem, el presupuesto anual de inversión de la propiedad horizontal? Ahora en Marzo de 2022, se realizó la asamblea pero siempre la dejan para el final cuando la gente está cansada y no revisan ítem por ítem, en que se van a gastar los dineros, porque el que aprueba o no estos gastos es la asamblea general, ningún otro en particular. Al estar cansado las personas de una reunión previa de 4 horas, la gente aprueba todo sin manifestarse. Qué norma exige que deba evaluarse o analizarse ÍTEM x ÍTEM este presupuesto anual. (...)”

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:

Con respecto a la pregunta del peticionario, 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 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

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

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.”

De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, le corresponde a la asamblea de copropietarios la aprobación del presupuesto de la copropiedad; ahora, ya es potestad de los copropietarios, aprobar el orden del día o solicitar que el mismo sea cambiado según lo ameriten las circunstancias, de suerte que se aborden primero los temas en los cuales se requiera una mayor participación de los asistentes. Así mismo, es una práctica común en las copropiedades, enviar los documentos a tratar en la asamblea con la suficiente antelación para que los copropietarios puedan revisar la información previamente y al momento de realizar la asamblea, ya se planteen las preguntas puntuales que se tengan sobre dichos informes.

El CTCP emitió la 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 sobre el 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.

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

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

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.”

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 M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano 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