

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor: **Napoleón Villalobos**

Email napovilla08@yahoo.es

Asunto: Consulta: 1-2020-001499

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	24 de enero de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0066
Código referencia:	0-2-960
Tema:	Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, y 2270 de 2019 en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Una cosa es el presupuesto de la copropiedad el cual debe ser elaborado por la administración de la copropiedad, y otra cosa el estado de resultados que forma parte del conjunto de estados financieros de la copropiedad.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

Contexto:

“El presupuesto de gastos mensual aprobado en Asamblea para el año 2018 fue de \$31.005.000 la administración ofreció un descuento del 5% por pronto pago, aprobado por asamblea.

De otra parte, la asamblea aprobó el cobro de servicio de parqueadero comunal, venta de gaseosas, alquiler de salones comunales, cuyos ingresos promedios mensuales alcanzó en el 2018 a \$929.000.

De igual forma la Asamblea del año 2018, aprobó, que el incremento al presupuesto de gastos para el año 2019, fuera igual al incremento del salario mínimo nacional.

Les relaciono los conceptos de ingreso y el valor del presupuesto de gastos mensuales, aprobado por Asamblea.

Ingresos:

Cuotas de administración	\$32.978.000
Menos dcto pronto pago 5%	(\$1.649.000)
Fondo de imprevistos	(\$329.000)
Rendimientos financieros	\$5.000
Total Ingresos	\$31.005.000
Total de gastos mensuales Presupuestados	\$31.005.000 (Sumatoria de todas las cuentas).

Total ingresos anual presupuestado año 2018	\$372.060.000
Total de ingresos anual ejecutados año 2018	\$368.867.481
Total gastos anual presupuestado año 2018	\$372.000.000
Total gastos anual ejecutado 2018	\$384.848.207
Con un déficit año 2018 de	\$15.980.726

Preguntas:

- 1- *Los otros conceptos por ingresos aprobados en asamblea (Parqueaderos, Venta gaseosas, Alquiler salón), deben de ir registrados en la cuenta INGRESOS del presupuesto como en las revelaciones, ya que no están registrados?*
- 2- *La base para el cálculo de la cuota de administración se debe de tomar del total del presupuesto de gastos aprobados, (\$31.005.000), de acuerdo a los Art. 25 y 29 de la Ley 675/01, ya que la hacen del valor presupuestado de gasto incrementada en 5% aproximadamente? (\$32.978.000)*

- 3- *El fondo de imprevistos aprobado por Asamblea es del 1%, se debe de aplicar este % al valor de la cuenta, Ingresos o Gastos, en este caso lo aplicaron al rubro “Cuotas de administración”; ahora, se debe de ubicar en la cuenta de ingresos o en la cuenta de gastos?*
- 4- *En las revelaciones al estado de resultados integral, nota Ingresos, no se contabiliza los ingresos por concepto de parqueaderos. Deben de estar registrados.*
- 5- *Los ingresos por Parqueaderos se reciben en efectivo y se da un recibo de ingresos, se deben de cobrar junto con las cuotas de administración?*
- 6- *Se debe de expedir cuenta de cobro y recibo de caja por los pagos de las cuotas de administración de todos los inmuebles de la copropiedad?*
- 7- *Para cada vigencia presupuestal se debe de hacer aprobar de la Asamblea general, decisiones que pueden afectar la gestión de la copropiedad? P.e. Los descuentos por pronto pago. Los intereses por mora, los incrementos de los presupuestos.*

Puesto que la decisión de incrementar el presupuesto de gastos para el 2019 se hizo en el 2018, pero, para el 2020 no se hizo en el 2019 y ya se ejecutó con las mismas condiciones objeto de estas aclaraciones que estoy solicitando.

Ahora observemos el comportamiento para el año 2019:

Como se había aprobado en la Asamblea del año 2018, que el incremento al presupuesto de gastos para el año 2019, fuera igual al incremento del salario mínimo nacional así se hizo:

Se tomó como base el valor de las cuotas de administración total mensual año 2018, así:

<i>Valor cuotas de administración año 2018</i>	<i>\$32.978.000</i>
<i>Incremento del 6% al anterior valor</i>	<i>\$1.978.680</i>
<i>Valor presupuesto de gastos año 2019</i>	<i>\$34.957.000</i>

Con este valor se le aplico los coeficientes respectivos y quienes pagaron en el plazo prefijado se le hizo descuento del 5%.

Con esta información a los propietarios, se le hizo observación a la administración (Administrador, Consejo de administración, Revisor Fiscal) que debían de interpretar lo observado en la norma Art. 25 y 29 Ley 675/01 y se envió la siguiente liquidación:

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

- 1- *Presupuesto de gastos aprobados Asamblea 2018 \$ 31.005.000.*
- 2- *Incremento del 6% al anterior presupuesto \$1.860.300*
- 3- *Valor presupuesto de gastos para el año 2019 \$32.865.300 (\$31.005.000+\$1.860.300)*

Por consiguiente, el valor del presupuesto de gastos para el año 2019 debía de ser de \$32.865.300 Y no de \$34.957.000

Se pregunta:

- 1- *Cuál de las dos liquidaciones de incremento de presupuesto de gastos, sería la correcta?*
- 2- *La base para la aplicación de los coeficientes debe ser de \$32.865.300 o de \$34.957.000?*

Otros datos:

La copropiedad está ubicada en Tocancipá.

La copropiedad se compone de 500 Unidades inmobiliarias.

La copropiedad está ubicada en el grupo 3 de las NIIF para pymes.

La copropiedad está clasificada en estrato 4.

Muy agradecido por las orientaciones que me puedan dar, de igual manera estoy en la disposición de complementar la información que requieran, sea presencial o por este medio”.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Los otros conceptos por ingresos aprobados en asamblea (Parqueaderos, Venta gaseosas, Alquiler salón), ¿deben de ir registrados en la cuenta INGRESOS del presupuesto como en las revelaciones?

En las revelaciones al estado de resultados integral, nota Ingresos, no se contabiliza los ingresos por concepto de parqueaderos. ¿Deben de estar registrados?.

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

Una cosa es el presupuesto de la copropiedad el cual debe ser elaborado por la administración de la copropiedad, y otra cosa el estado de resultados que forma parte del conjunto de estados financieros de la copropiedad. El estado de resultados deberá contener la totalidad de los ingresos de la copropiedad que incluyen las cuotas de administración, intereses de mora, cobro por uso de las zonas comunes a los copropietarios o a terceros, ventas de productos, servicios de parqueadero, arrendamientos, etc.

Los temas presupuestales deben ser aprobados por parte de la asamblea general de propietarios, por lo que cualquier inconsistencia o reclamación deberá efectuarse en la Asamblea (numerales 2° y 4°, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

La base para el cálculo de la cuota de administración se debe de tomar del total del presupuesto de gastos aprobados, (\$31.005.000), de acuerdo a los Art. 25 y 29 de la Ley 675/01, ya que la hacen del valor presupuestado de gasto incrementada en 5% aproximadamente? (\$32.978.000)

El CTCP no es competente para responder temas relacionados con al forma como debe elaborarse el presupuesto de la copropiedad.

Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes (tomado de la consulta CTCP 2010-0350 y 2019-0103):

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

No obstante lo anterior, si lo que se quiere es evitar que exista un déficit entre los gastos e ingresos, lo que debe hacerse es dividir el presupuesto total de gastos entre 1 menos el porcentaje de descuento ($\$31.005000/0.95 = \$32.636.842$). A este valor podría adicionarse el 1% valor mínimo del fondo de imprevistos ($\$32.636.842 + 326.368 - 1.631.842 = \$31.331.368$). Así al aplicar el descuento del 5% a todos los copropietarios, si todos ellos cancelarán oportunamente sus cuotas, se obtendría el importe de ingresos requerido para cubrir los gastos de la copropiedad, y se evitaría aprobar un presupuesto que no cubra el importe de gastos requerido por la copropiedad. En todo caso, al aprobar el importe de las cuotas, deberá

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

efectuarse una estimación de las cuotas ordinarias que no serán abonadas por copropietarios en mora, dado que al no hacerlo podría generarse problemas de liquidez en el futuro, que impedirían atender oportunamente las obligaciones de la copropiedad, en período futuros esto también podría generar el establecimiento de cuotas extraordinarias para cubrir obligaciones no cubiertas derivadas del déficit de caja de la copropiedad.

El fondo de imprevistos aprobado por Asamblea es del 1%, se debe de aplicar este % al valor de la cuenta, Ingresos o Gastos, en este caso lo aplicaron al rubro “Cuotas de administración”; ahora, se debe de ubicar en la cuenta de ingresos o en la cuenta de gastos?

El fondo de imprevistos afecta el presupuesto de la entidad, no obstante para efectos contables este hará parte de los ingresos cobrados a los copropietarios por expensas comunes.

Los ingresos por Parquaderos se reciben en efectivo y se da un recibo de ingresos, ¿se deben de cobrar junto con las cuotas de administración?

Esta consulta se responderá desde el punto de vista contable, la parte fiscal debe ser consultada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN. Lo anterior por la existencia de diferencias entre los tratamientos contables y tributarios, lo cual es normal debido a la independencia entre la norma contable y fiscal establecida en la Ley 1314 de 2009.

La forma como la copropiedad cobra a los terceros el uso de las zonas comunes (parquaderos) es un tema relacionado con el control interno de la copropiedad que deberá ser tratado por la administración y el consejo, con el objetivo de establecer unas directrices adecuadas. No es competencia del CTCP establecer el procedimiento adecuado.

Se debe de expedir cuenta de cobro y recibo de caja por los pagos de las cuotas de administración de todos los inmuebles de la copropiedad?

Toda transacción reconocida en la contabilidad de la copropiedad deberá basarse en soportes externos o internos, por lo tanto la copropiedad debe consultar las exigencias tributarias respecto del soporte adecuado para realizar los cobros de las expensas comunes y cobro de servicios por uso de zonas comunes, lo cual podría incluir una cuenta de cobro o recibo de caja, según lo permitan las autoridades tributarias.



Para cada vigencia presupuestal se debe de hacer aprobar de la Asamblea general, decisiones que pueden afectar la gestión de la copropiedad?. Por ejemplo los descuentos por pronto pago, los intereses por mora, los incrementos de los presupuestos.

Como se mencionó anteriormente, es la asamblea de copropietarios que debe realizar la aprobación del presupuesto de la copropiedad.

Cuál de las dos liquidaciones de incremento de presupuesto de gastos, sería la correcta?. La base para la aplicación de los coeficientes debe ser de \$32.865.300 o de \$34.957.000?

En relación con su pregunta después del análisis realizado no identificamos dudas de carácter técnico que se relacione con nuestra función de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Por ello, le recomendamos que los elementos de cálculo considerados para establecer las cifras anteriores, sean lo suficientemente claros para todos los copropietarios, así ellos podrían tener una mejor comprensión del presupuesto de gastos que debe ser aprobado por la asamblea, así como de los descuentos, el fondo de imprevistos, y las estimaciones de cuotas en mora realizadas por la administración de la copropiedad.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTC

Proyectó: Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Carlos Augusto Molano.

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



Radicado relacionada No. 1-2020-001499

CTCP

Bogota D.C, 9 de marzo de 2020

Señor(a)
NAPOLEON VILLALOBOS
napovilla08@yahoo.es

Asunto : Consultas en P.H.

Saludo: Se da respuesta mediante consulta 2020-0066

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1
Anexo: 1
Nombre anexos: