Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	**1-2022-020748**
Fecha de Radicado	**21 de julio de 2022**
Nº de Radicación CTCP	**2022-0388**
Tema	**Propiedad Horizontal - Reparaciones locativas o mantenimientos generales.**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…) ***SOLICITUD DE INFORMACIÓN***

Se preguntó a la administración de un conjunto residencial:

¿Podrían informarnos en qué rubro quedó aprobado por la asamblea general la instalación del By-Pass?

Respondieron: *El ítem de instalación del bypass, no se encuentra presupuestado directamente, pero se incluye en las reparaciones locativas o mantenimientos generales, por lo tanto, se sacó de dicho renglón de los gastos.*
El rubro se va a tomar del presupuesto aprobado, en la partida que se tiene para las Reparaciones Locativas.

Solicito comedidamente me resuelvan las siguientes preguntas:
1.- ¿El costo de la instalación de un By-Pass a un sistema de acueducto, se puede cancelar del rubro destinado para "Reparaciones Locativas o Mantenimientos Generales" del presupuesto aprobado de un conjunto residencial?
2.- ¿Es necesario tener aprobación de la asamblea general para realizar la instalación mencionada, ya que esta no estaba contemplada en el proyecto inicial?
3.- ¿En qué tipo de conductas se podría incurrir al realizar las acciones mencionadas en los numerales 1 y 2 sin ningún tipo de autorización?

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1.- ¿El costo de la instalación de un By-Pass a un sistema de acueducto, se puede cancelar del rubro destinado para "Reparaciones Locativas o Mantenimientos Generales" del presupuesto aprobado de un conjunto residencial?

En el concepto 2022-0303[1] el CTCP manifestó lo siguiente:

"(…) 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".

De acuerdo con lo anterior, para propósitos de presentación de los estados financieros de la entidad, consideramos que el valor pagado por la instalación del Bypass puede ser registrado en el rubro de reparaciones locativas o mantenimientos generales, dada la naturaleza de la erogación.

2.- ¿Es necesario tener aprobación de la asamblea general para realizar la instalación mencionada, ya que esta no estaba contemplada en el proyecto inicial?

De acuerdo con la respuesta a la pregunta anterior, es necesario revisar si el valor pagado es significativo (material) respecto a la asignación presupuestal del rubro de reparaciones locativas o mantenimientos generales, para establecer si se requiere de aprobación por parte de la Asamblea de conformidad con los estatutos de la copropiedad. Otro elemento que debería considerarse, es la urgencia (imprevisto) que conlleva a la instalación del Bypass.

3.- ¿En qué tipo de conductas se podría incurrir al realizar las acciones mencionadas en los numerales 1 y 2 sin ningún tipo de autorización?

[1] https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=04465ebe-9722-43da-8dd7-2e502ed200bd

Al respecto, es pertinente aclarar que dentro de las funciones del CTCP no se encuentra la de dar asesorías en asuntos relacionados con la aplicación de los marcos técnicos de información financiera de forma específica, por lo tanto, sus pronunciamientos son de carácter general y no tienen como propósito hacer un juicio sobre el tipo de conductas, ni tampoco sobre las actuaciones del administrador de la copropiedad, el contador público o el revisor fiscal.

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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.