



CTCP-10-01398-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

ALVARO MAFIOL CORONADO

alvaromafiol@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-028729

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	01 de 11 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018-987-CONSULTA
Código referencia:	O-2-960
Tema:	Presupuesto en 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, y 2170 de 2017, 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 3º 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

El presupuesto se elabora sobre la base de las entradas y salidas de caja y no sobre la base de la causación o devengo. Si tales excedentes de efectivo existen al final del período y no están comprometidos para cancelar otras obligaciones, al elaborar el presupuesto del año que será sometido a consideración de la asamblea, los saldos de efectivo disponibles distintos de los del fondo de imprevistos o los comprometidos para cancelar otras obligaciones, serán el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente.

11



CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Consulta

Teniendo en cuenta el carácter general y abstracto de sus repuestas como también sus orientaciones técnicas, realizo a ustedes la siguiente consulta:

El hecho trascendental en materia financiera dentro de la propiedad horizontal, es la aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversión por parte de la Asamblea General, por lo tanto el manejo presupuestal y contable deben coincidir con los ajustes y consideraciones pertinentes, teniendo presente la utilización del sistema de caja por parte de los registros presupuestales, y la causación por parte de los registros contables.

Para el manejo de estos temas, las administraciones responsables del manejo contable en los conjuntos residenciales deben enmarcarse en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y los Reglamentos de Propiedad horizontal de los conjuntos residenciales, en lo que haga referencia a los asuntos financieros-presupuestales y contables.

Pregunta:

- 1. ¿Los Excedentes que se presentan al final o Cierre del Ejercicio (En el Estado de Resultado), ¿Pueden incluirse o hacer parte del Presupuesto de Ingresos de la siguiente vigencia?*
- 2. ¿Los Ingresos no operacionales u otros ingresos, (distintos de las cuotas de administración) tales como: ingresos por la recuperación de cartera de otros años, ingresos por alquiler de salones de evento, sillas y otros, ¿Pueden ser también incluidos en el Presupuesto de Ingresos?*
- 3. ¿En caso de que se produzcan excedentes (Utilidades en otros casos), podrían estos excedentes, contribuir a la disminución o alivio de las Cuotas de Administración?*

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.

Respecto del presupuesto y su presentación en una propiedad el horizontal, este Consejo se pronunció al respecto en el concepto 2018-350, el cual puede ser consultado en la página web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, año 2018, que menciona 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 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).*

Aunque no existe una definición legal o formal del término “presupuesto”, este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre la bases de causación o devengo.

Un resumen de las diferencias es la siguiente:

Concepto	Presupuesto	Información Financiera
<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.

1. Los excedentes que se presentan al final o cierre del ejercicio (en el estado de resultado), ¿pueden incluirse o hacer parte del Presupuesto de Ingresos de la siguiente vigencia?

Teniendo en cuenta que el presupuesto se elabora sobre la entrada y salida de efectivo de la copropiedad, el presupuesto deberá incluir los saldos iniciales del efectivo mantenido por la entidad (diferente al que respalda al fondo de imprevistos), y no necesariamente los excedentes del cierre del ejercicio. Esto en consecuencia de la aplicación de la contabilidad de causación, en la cual los hechos económicos se reconocen cuando se ha generado un cambio en los activos o pasivos que debe ser objeto de reconocimiento, y no cuando se recibe el efectivo.

2. Los ingresos no operacionales u otros ingresos, (distintos de las cuotas de administración) tales como: ingresos por la recuperación de cartera de otros años, ingresos por alquiler de salones de evento, sillas y otros, ¿pueden ser también incluidos en el presupuesto de ingresos?

El concepto de "ingresos no operacionales" es un término no utilizado en los marcos de información financiera contenidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones, sin embargo, entendemos dicha expresión como aquellos ingresos de la copropiedad, diferentes de las cuotas de administración y las demás expensas relacionadas con la copropiedad.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el presupuesto se elabora sobre la base de caja y no sobre la base de la causación o devengo, los ingresos que deben incluirse en el presupuestos corresponde a aquellos que generen efectivo a la copropiedad, tales como venta de gaseosas, venta



de material reciclable, multas por inasistencias, entre otras. Ingresos relacionados con partidas que no generan flujos de efectivo, no deben incorporarse en la elaboración del presupuesto (ingresos por ajustes contables).

3. ¿En caso de que se produzcan excedentes (utilidades en otros casos), podrían estos excedentes, contribuir a la disminución o alivio de las cuotas de administración?

Al elaborar el presupuesto del año que será sometido a consideración de la asamblea, los saldos de efectivo disponibles, distintos de los del fondo de imprevistos o los comprometidos para cancelar otras obligaciones, serán el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente. La decisión respecto de utilizar dichos fondos, y ser aplicados para disminuir la cuota del período siguiente, es una decisión que corresponderá a la Asamblea de Copropietarios.

La existencia de un excedente en el estado de actividad de la copropiedad no necesariamente significa que existan excedentes de efectivo, por cuanto este podría provenir de cuotas vencidas, causadas y no pagadas. La disminución de la cuota, fundamentada en los excedentes de resultados, sin que ellos correspondan efectivamente con un aumento del efectivo podría colocar a la copropiedad en una situación de iliquidez que le impediría atender sus obligaciones.

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 CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 7 de Diciembre del 2018

1-2018-028729

Para: **alvaromafiol@hotmail.com**

2-2018-030171

ALVARO ENRIQUE MAFIOL CORONADO

Asunto: Consulta 2018-987

Buenos días

Damos respuesta a su Consulta 2018-987

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-987 Ingresos y excedentes en propiedad horizontal env LVG LHM
WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



