



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00589-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

ALVARO MAFIOL CORONADO

alvaromafiol@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-014292

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	09 de mayo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0490-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960
Tema:	Responsabilidad presupuesto en una PH

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 y 2483 de 2018, 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

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, es función del administrador preparar el presupuesto de la copropiedad, y someterlo a aprobación tanto del Consejo de Administración cuando este exista, como de la asamblea general de copropietarios.

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

11



CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Consulta sobre Propiedad Horizontal

En Asamblea General de Propietarios de un Conjunto Residencial, en su reunión ordinaria, se decidió determinar las Cuotas de Administración para una determina vigencia, aplicando un porcentaje (%) de incremento a las Cuotas de Administración de la Vigencia anterior, lo cual resulta contrario a lo que determina la Ley 675 de 2001 (Art. 26) y lo que indica la Sentencia C-522/02.

Y dado que el Reglamento de Propiedad Horizontal del supuesto conjunto señala:

- 1. Cada año, antes del 15 de febrero, el administrador, elaborara un proyecto de presupuesto de ingresos, gastos e inversión y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el siguiente periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior, déficit o superávit. La diferencia entre las partidas mencionadas como ingreso y el monto de los gastos e inversión se dividirá entre los propietarios de acuerdo a los porcentajes indicados en la tabla de porcentajes de gastos respectiva teniendo en cuenta lo dispuesto en este reglamento.*

En el supuesto conjunto residencial, durante el transcurso de las diferentes vigencias, se producen otros ingresos, tales como la recaudación de cartera de otras vigencias y sus respectivos intereses, e ingresos por otros servicios (alquiler de diferentes índoles) que no son incluidos en el presupuesto inicial de ingresos, como tampoco son adicionados ni constituidos como fondos de reserva por la parte contable, pero son utilizados para incrementar los gastos, en exceso de lo aprobado por la Asamblea General, sin su correspondiente autorización.

Estos otros ingresos, distintos a los que se producen por el recaudo de las cuotas de administración, se vienen produciendo a través de las diferentes vigencias, lo que muestra un comportamiento histórico o tendencia, que debe ser tomada en cuenta al momento de la programación del presupuesto de ingresos; lo que finalmente resulta también afectando la determinación de las Cuotas de administración al momento de aplicar los correspondientes coeficientes de propiedad.

De tal forma que en el supuesto Conjunto Residencial, legalmente las Cuotas de Administración se deben determinar mediante la aplicación de los Coeficientes 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



Propiedad de cada propietario, al monto resultante de la operación aritmética de restar los Otros Ingresos que se producen en la administración, (distintos a las cuotas de administración) a el cálculo del presupuesto de Gastos e Inversión determinado para la vigencia.

Aplicando así los Coeficientes de propiedad de cada propietario a este Saldo final de Gastos estimados.

Para la determinación de las Expensas o CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, se debería realizar la siguiente operación:

+ TOTAL DE GASTOS E INVERSIÓN PRESUPUESTADOS

(Menos) - Otros Ingresos (Diferentes a las Cuotas de Administración)

(Igual) = GASTOS A DIVIDIR ENTRE LOS PROPIETARIOS (De acuerdo al Coeficiente)

El Coeficiente de Copropiedad se determina conforme indica el Artículo 26 de la Ley 675 de 2001.

De otra parte, señala:

La Ley 675 de 2001 en su Capítulo VIII, De la Contribución a las Expensas comunes, señala en su Artículo 29:

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (Resaltado nuestro).

ARTÍCULO 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Señalado todo lo anterior, solicitamos a ustedes el siguiente concepto:

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

71



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

1. *Quién tiene la responsabilidad de cumplir con estos aspectos económicos, presupuestales y contables que claramente señalan la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de propiedad Horizontal del supuesto conjunto residencial.*
2. *Debería el Contador del Conjunto Residencial, dentro de sus responsabilidades y ética profesional, en estos casos, actuar para la correcta aplicación de las normas que hacen referencia a los temas mencionados, y que tienen efecto en los registros contables.*
3. *Otras consideraciones o aclaraciones que ustedes estimen pertinentes.*

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.

Quién tiene la responsabilidad de cumplir con estos aspectos económicos, presupuestales y contables que claramente señalan la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de propiedad Horizontal del supuesto conjunto residencial.

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, es función del administrador preparar el presupuesto de la copropiedad, y someterlo a aprobación tanto del Consejo de Administración cuando este exista, como de la asamblea general de copropietarios.

A continuación el artículo 51 de la Ley 675 de 2001:

*"ARTÍCULO 51. **Funciones del administrador.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. ***Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.***

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



4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto" (lo subrayado y negrilla es nuestro).

De acuerdo con lo anterior, es responsabilidad del administrador de la copropiedad elaborar y presentar el presupuesto al consejo de administración y la asamblea; para ello utilizará los recursos de la copropiedad y podrá contar con el apoyo de la persona que ejerce como contador.

Debería el Contador del Conjunto Residencial, dentro de sus responsabilidades y ética profesional, en estos casos, actuar para la correcta aplicación de las normas que hacen referencia a los temas mencionados, y que tienen efecto en los registros contables.

La responsabilidad es del administrador, y el contador público será un el apoyo de la administración en actividades relacionadas con la proyección y ejecución del presupuesto, así como con los informes financieros, entre otras. Con fundamento en ello, el contador público, como funcionario de la copropiedad debe hacer las recomendaciones que sean pertinentes para que se cumplan las normas legales y reglamentarias, así como las normas profesionales.

Además de lo anterior, tal como se indica en el numeral 4° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador deberá someter a la aprobación del consejo de administración, antes de la celebración de la asamblea, las cuentas anuales y el presupuesto de ingresos y gastos para cada vigencia.

Otras consideraciones o aclaraciones respecto del presupuesto.

Respecto del presupuesto y recomendaciones respecto de su elaboración, lo invitamos a leer los conceptos emitidos por parte del CTCPC No 2018-350 y 2019-103, que encuentra en la página web www.ctcpc.gov.co, enlace conceptos.

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

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincitur.gov.co

www.mincitur.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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.

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

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

Bogotá D.C., 28 de Mayo del 2019

1-2019-014292

Para: **alvaromafiol@hotmail.com**

2-2019-014674

ALVARO ENRIQUE MAFIOL CORONADO

Asunto: Consulta 2019-0490

Buenas tardes

Damos respuesta a su Consulta 2019-0490

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-0490 Responsabilidad presupuesto en una PH env LVG LHM WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GD-FM-009.v.20

