

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2023-012011
Fecha de Radicado	10 de abril de 2023
N° de Radicación CTCP	2023-0195
Tema	Propiedad Horizontal - Periodo del presupuesto

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) realizo la siguiente consulta:

"En asamblea de propietarios de una propiedad horizontal del año 2023, se aprobó el incremento de la cuota de administración para el año 2024 desde el mes de Enero de 2024 teniendo en cuenta el incremento al salario mínimo".

La inquietud es si es legal que la asamblea de propietarios pueda hacer aprobación de temas que afecta la vigencia del año siguiente cuando se está en una asamblea del año 2023?"

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 el Documento de Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)¹ se indica:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - NIT. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincif.gov.co
www.mincif.gov.co



GD-FM-009.v20

“

EL PRESUPUESTO

El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias² (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”. Negrilla fuera de texto.

Para determinar el valor de las expensas en las que incurrirá la copropiedad y los ingresos con las cuales solventarlas durante la siguiente vigencia, se requiere elaborar inicialmente el presupuesto de la Propiedad Horizontal. En la Ley 675 de 2001 se hace mención al periodo del presupuesto y al responsable del mismo en los siguientes términos:

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 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”.

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y **presupuesto para el siguiente año**. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”.

² **Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (Cuotas de Administración)



"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.

(...)

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". Negrilla fuera de texto.

Ahora bien, aunque de acuerdo con la ley marco de Propiedad Horizontal el presupuesto se establece por un periodo anual, este Consejo opina que si se cumplen los requisitos legales de convocatoria, quórum y votación establecidos en la ley y el reglamento de propiedad horizontal, la decisión de aprobar el incremento de la cuota de administración para el siguiente año a aquel en el cual se desarrolla la asamblea, es potestativo dicho órgano tal decisión, previendo el poder cumplir los compromisos iniciales de dicho año posterior, como el planteado por el consultante.

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.

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